

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Administracja i Rada Osiedla
Osiedla Śródmieście,
40-055 Katowice, ul. Poniatowskiego 14d
Zarząd KSM
40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c
e-mail: zarzad@ksm.katowice.pl
lub kancelaria@ksm.katowice.pl

SZANOWNI CZŁONKOWIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE

Jak co roku Administracja i Rada Osiedla przekazują Wam sprawozdanie z działalności w poprzednim roku – 2020, a także zamierzenia remontowe i eksploatacyjne na bieżący rok – 2021. Stosowną okresową informację Zarządu (roczne sprawozdanie) opublikuje marcowe wydanie naszego miesięcznika „Wspólne Sprawy”.

Tradycyjnie materiałom takim towarzyszyło zaproszenie na Zebranie Osiedlowe, zwolywane na podstawie § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM. Tym razem – ze względu na trwający od roku w naszym kraju stan epidemii koronawirusowej i wprowadzone państwowe obostrzenia – Zebrania muszą być odsunięte w czasie, do momentu odwołania obowiązującego zakazu organizowania tego typu zgromadzeń.

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

Niniejszy materiał został przekazany również mieszkańcom Osiedla niebędącym członkami Spółdzielni.

Pozostajemy z życzeniami dobrego zdrowia i możliwości rychłego spotkania się.

ZARZĄD KSM, ADMINISTRACJA I RADA OSIEDLA

OSIEDLE ŚRÓDMIEŚCIE

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

W roku 2020 Rada Osiedla Śródmieście KSM wypełniała przede wszystkim funkcje sprecyzowane w Statucie Spółdzielni i na podstawie Regulaminu jej działania. Skład i rodzaj komisji w Radzie Osiedla po ostatnich wyborach przedstawia się następująco:

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

Pan **Jarosław Bednarczyk** został wybrany z osiedla do Rady Nadzorczej KSM.

W 2020 roku Rada Osiedla pracowała w szczególny sposób, część posiedzeń była przeprowadzona zdalnie. Znaczną uwagę poświęcono kosztom, które wzrosły z powodu obostrzeń pandemicznych, starając się wpływać na ograniczanie wydatków, szczególnie 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 10 posiedzeń plenarnych, które były protokołowane i treść protokołów oddaje znaczenie i wagę zagadnień rozpatrywanych przez Radę w ciągu całego roku. Pandemia uniemożliwiła kontakty z mieszkańcami i pełnienie comiesięcznych dyżurów członkom Rady w siedzibie Administracji.

Komisja GZS odbyła 2 posiedzenia plenarne. Pomimo ograniczeń pandemicznych uczestniczyła także w odbiorach wykonywanych robót na terenie Osiedla i w przygotowywaniu planu prac na przyszły rok, zachowując reżim sanitarny.



Śródmieście – budynek przy ulicy Podchorążych 1a

Komisja Społeczno-Kulturalna odbyła 3 posiedzenia w zakresie swoich działań, w tym jedno zdalne. Z powodu ograniczeń mieszkańcy nie mogli uczestniczyć w zaplanowanych wydarzeniach. W efekcie przyznano paczki większej ilości osób. Dodatkowo komisja uczestniczyła w mediacjach w sprawach mieszkańców (17.06) i dyscyplinowała dłużników. W efekcie udało się zmniejszyć zadłużenie o kwotę **22.146,86 złotych**. Jest to istotne dla możliwości realizacji zadań remontowych, dlatego zarówno Administracja jak i Rada Osiedla z uwagą i należytą troską monitoruje zadłużenia, ponieważ ogólna kwota zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w 2020 roku wyniosła **246.086,33 zł**.

W ciągu 2020 roku Rada Osiedla podjęła łącznie 5 uchwał, które dotyczyły następujących spraw:

- **Nr 1/01/2020 z dnia 17.06.2020 r.** o zmianie stawek eksploatacyjnych od 1.10.2020 r. dla lokali mieszkalnych.
- **Nr 2/02/2020 z dnia 23-25.11.2020 r.** o przyznaniu 41 paczek świątecznych dla mieszkańców.

- **Nr 3/03/2020 z dnia 9.12.2020 r.** o zatwierdzeniu projektu planu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na 2021 rok.
- **Nr 4/04/2020 z dnia 9.12.2020 r.** o zatwierdzeniu planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego „B” na 2021 na rok.
- **Nr 5/05/2020 z dnia 9.12.2020 r.** o przyjęciu założeń gospodarczo-finansowych na 2021 rok.

Przedstawiając w dużym skrócie sprawozdanie z działalności Rady Osiedla wspomniano już na wstępie, że prace Rady i różnych komisji ograniczyły wymogi epidemiczne, zmieniając rodzaj uczestnictwa w posiedzeniach i sposób działania. Każdorazowo, jeśli tylko zaistnieje potrzeba, Rada Osiedla jest do dyspozycji Administracji Osiedla Śródmieście i zaangażowanie wszystkich członków Rady jest zawsze ogromne, co świadczy o odpowiedzialnym traktowaniu powierzonego im zadania.

**RADA OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2020 ROK

Administracja Osiedla Haperowiec i Śródmieście przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla Śródmieście za 2020 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 39.812 m²,
- 26.066 m² powierzchni terenów Osiedla,
- 60 garażami,
- 20 lokalami użytkowymi.

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

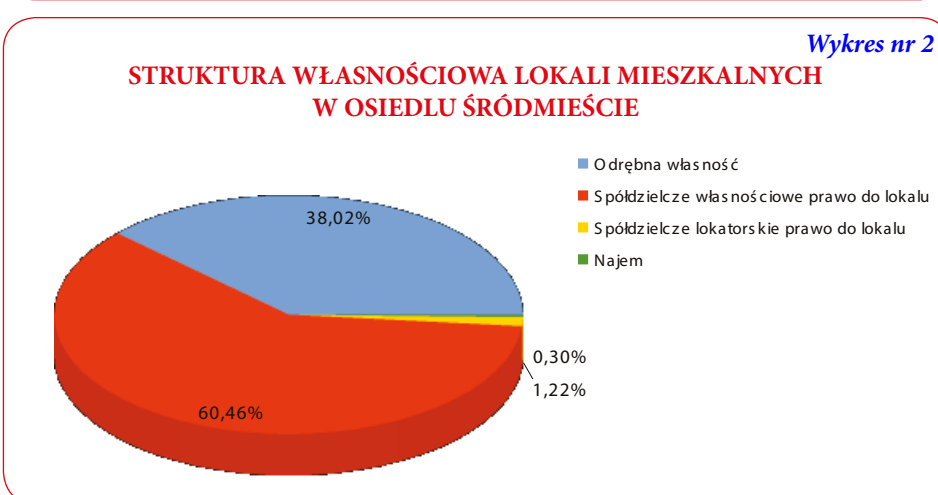
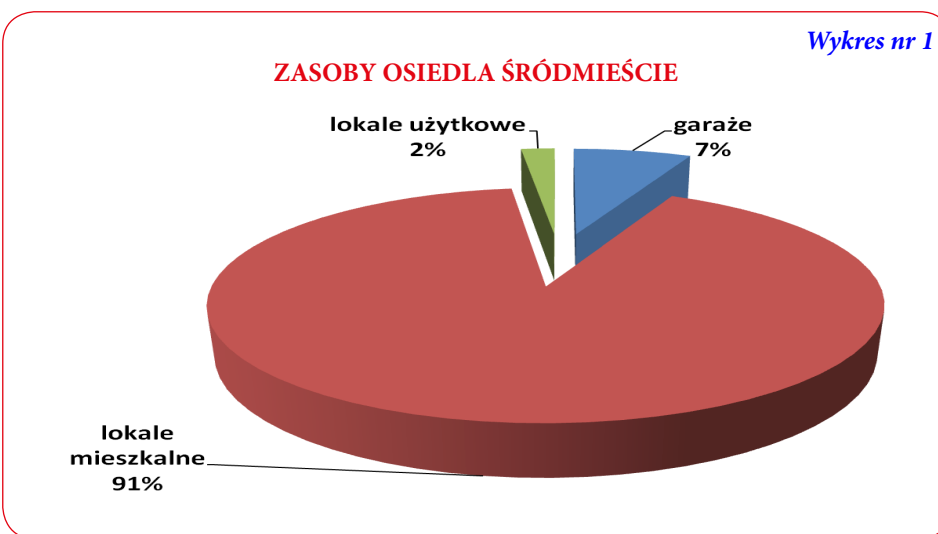
Administracja wykonuje swoje obowiązki w 6-osobowym składzie, tj.:

- 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 27.11.2019 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 18.02.2020 r. zatwierdziła uchwałę nr 1/2020 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2020, których części składowe stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Śródmieście zostały przedstawione Zebraniu Osiedlowemu, które odbyło się w dniu 30.01.2020 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 1215 pism, dotyczących głównie wniosków i zgłoszeń na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, najmu komórek gospodarczych itp.;
- zarejestrowano 654 zgłoszenia od mieszkańców dotyczące awarii. Były to głównie usterki instalacji elektrycznej, instalacji kanalizacyjnej, awarie ślusarskie 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 w gminie, Administracja zajmowała się prowadzeniem ewidencji ilości osób zamieszkałych w danym lokalu (w oparciu o wypełnione



przez mieszkańców oświadczenia) i przekazywaniem tychże danych do Działu Ewidencji Opłat za lokale. Ponadto w przedmiotowym zakresie prowadzono także korespondencję z mieszkańcami;

- prowadzono korespondencję z firmami ubezpieczeniowymi dot. ustalania odpowiedzialności 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 w nieruchomości;
- zlecono firmie Pewesta świadczącej usługi deratyzacji, dezynsekcji, dezynfekcji – zgodnie z zarządzeniem nr 852/2020 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 25.03.2020 r. przeprowadzenie w okresie od 20.04 do 11.05.2020 r.

wiosennej oraz od 14.09-5.10.2020 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.1¹ ustawy prawo budowlane, a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie;
- przeprowadzane były przez Serwis Techniczny KSM kontrole szczelności instalacji gazowej (wraz z urządzeniami gazowymi) wynikające z art. 62 ust. 1¹ 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 okresową 5-letnią kontrolę stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków, estetyki budynków oraz jego otoczenia zgodnie z art. 62 ust. 1² ustawy prawo budowlane;

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2020 ROK

- uczestniczono w kontrolach zewnętrznych przeprowadzanych przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Katowicach oraz Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Katowicach;
- przeprowadzono okresowe badania instalacji wodnej przeciwpożarowej 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;
- prowadzono zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentację techniczną i Książki Obiektów Budowlanych;
- zlecono do Działu ds. Nadzoru Remontów i Inwestycji KSM nadzór na przeprowadzeniem 5 robót remontowych przez firmy zewnętrzne;
- uczestniczono w wyborach wykonawców na zlecenie 4 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 23 zlecenia 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;
- prowadzono 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, kulturalnej i oświatowej Osiedla;
- prowadzono działalność społeczną, oświatową i kulturalną w Osiedlu;
- pośredniczyło 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 12 osób.

Na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedle Śródmieście dysponowało kwotą **2.756.990 zł**, z tego, według naliczeń opłat:

od lokali mieszkalnych	2.219.010 zł
od garaży	26.580 zł
od lokali użytkowych i reklam	190.580 zł
wynik roku poprzedniego	320.820 zł

Ze względu na fakt zalegania części mieszkańców i najemców z opłatami za lokale mieszkalne i niemieszkalne, rzeczywiste wpływy były niższe o **326.680,87 zł**, co stanowi **13,41%** naliczonych wpływów rocznych.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne (wg stanu na 31.12.2020 r.) wyniosły **246.086,33 zł**. W przeliczeniu na statystyczne mieszkanie w Osiedlu, wielkość zadłużenia w opłatach wynosiła średnio na lokal **289,17 zł**.

Warto w tym miejscu podkreślić, że w roku 2019 zadłużenia za lokale mieszkalne wynosiły

222.440,39 zł, w związku z czym wg stanu na dzień 31.12.2020 r. wysokość zadłużenia w stosunku do 2019 r. zwiększyła się się o **23.645,94 zł** czyli o ok. **10,63%**.

Sytuacja epidemiczna w Polsce wprowadzona 20 marca 2020 roku wywołana wirusem SARS CoV-2 przyczyniła się do ograniczenia spotkań z osobami zalegającymi w opłatach za lokale mieszkalne. Na skutek obowiązujących obostrzeń odbyło się tylko jedno spotkanie w dniu 13.10.2020 r. wskutek czego osoby zadłużone dokonały spłat należności w kwocie **22.146,86 zł**.

Rada Osiedla na bieżąco dokonywała analiz wpłat mieszkańców za lokale mieszkalne i najemców za lokale użytkowe. Niestety często zadłużenia naszych mieszkańców uchylających się od terminowego 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 trzech członków KSM z naszego Osiedla.

Przypominamy o działalności pomocowej w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, tj. Stanowiska ds. Pomocy Członkom i Wolontariatu oraz Fundacji Da Moc, gdzie mogą zwrócić się mieszkańcy potrzebujący wsparcia w trudnych sytuacjach życiowych.

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 31.12.2020 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 przypadających w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny w danym budynku.

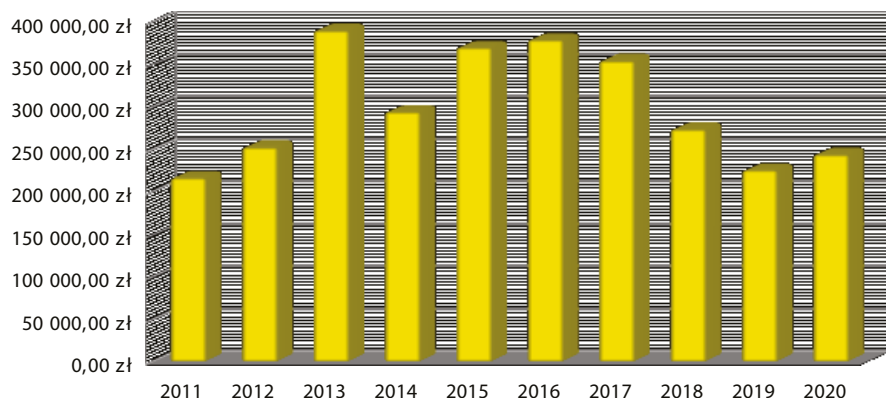
Problemem niepożądanym, obciążającym dodatkowo, a ponadto nieracjonalnie koszty Osiedla jest występowanie dewastacji i kradzieży. **Wg stanu na dzień 31.12.2020 r. dewastacje wyniosły 2.702,65 zł.** Pragniemy, korzystając z tej publikacji, zaapelować do naszych mieszkańców o zwracanie uwagi i reagowanie 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 wynajmu lokali niemieszkalnych oraz z reklam. Po odliczeniu kosztów związanych z eks-

(Ciąg dalszy na str. 4)

STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE W LATACH 2011-2020

Wykres nr 3



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2020 ROK

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszk. Ogółem	Liczba lokali mieszk. zalegające z opłatami	Zaległości ogółem [zł]	Zaległość średnia na 1 mieszkanie [zł]	Zaległość średnia na m ² pow. mieszkalnej [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1	Barbary 3-3a	39	12	36.199,31	928,19	20,27 zł
2	Bratków 3	7	3	2.803,84	400,55	8,56 zł
3	Drzymały 17	37	8	40.319,59	1.089,72	24,68 zł
4	Francuska 18	8	0	0	0	0
5	Francuska 61-65	50	11	6.243,94	124,88	3,65 zł
6	Francuska 61a-65a	59	7	3.048,91	51,68	1,79 zł
7	Jordana 16a-c	45	13	46.631,71	1.036,26	25,34 zł
8	Kobylińskiego 2a	32	8	5.224,07	163,25	4,31 zł
9	Kochanowskiego 1	8	3	1.059,93	132,49	2,21 zł
10	Macieja 3-5	18	8	7.991,70	443,98	9,57 zł
11	Mikołowska 40	68	15	11.575,48	170,23	3,42 zł
12	Plebisycytowa 38a-42b	82	24	11.387,35	138,87	2,75 zł
13	Podchorążych 1a	39	10	4.544,83	116,53	2,68 zł
14	Poniatowskiego 14a-14d	42	12	7.190,76	171,21	3,31 zł
15	Reymonta 3	40	11	4.248,96	106,22	2,34 zł
16	Rybnicka 13-17	95	23	36.417,03	383,34	6,31 zł
17	Sienkiewicza 42-48	56	8	6.657,55	118,88	2,90 zł
18	Szafranka 3	34	6	963,36	28,33	0,51 zł
19	Szafranka 6	8	4	1.940,27	242,53	1,50 zł
20	Szeligiewicza 20	26	3	358,98	13,81	0,26 zł
21	Szeligiewicza 6	29	12	5.785,77	199,51	4,47 zł
22	Wojewódzka 25	29	10	5.492,99	189,41	3,74 zł
R a z e m		851	211	246.086,33	289,17	6,18 zł

(Ciąg dalszy ze str. 3)

placacją oraz podatku dochodowego, nadwyżka uzyskana z wynajmu lokali użytkowych i reklam w 2020 r. wyniosła **43.811,44 zł**, co daje średnio na jedno mieszkanie zmniejszenie potencjalnych obciążeń finansowych rzędu **51,48 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:

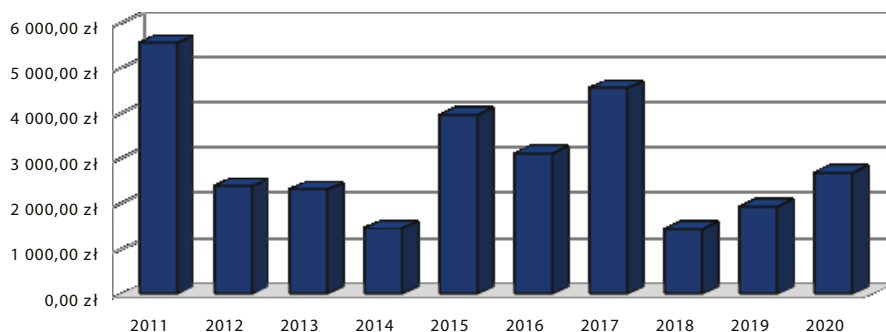
1. Coroczne badanie techniczne dźwigów oraz wykonanie zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego koszt **29.380 zł**
2. Okresową 5-letnią kontrolę stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków, estetyki budynków oraz jego otoczenia zgodnie z art. 62 ust. 1² ustawy prawo budowlane; koszt **30.752 zł**

3. Coroczną kontrolę wszystkich instalacji gazowych w budynkach oraz urządzeń gazowych koszt **26.794 zł**
4. Coroczną kontrolę i czyszczenie przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust.1, pkt 1c ustawy) koszt **20.407 zł**
5. Wykonanie zaleceń wynikających z przepisów BHP koszt **3.936 zł**
6. Ochronę p.pożarową w budynkach oraz wykonanie zaleceń pokontrolnych, związanych m.in. ze zmianami w przepisach p. pożarowych. koszt **5.056 zł**

Ogółem koszty eksploatacji za 2020 r. kształtują się następująco:

- I. Lokale mieszkalne 2.342.990 zł w tym:**
 1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **45.000 zł**
 2. Woda i kanalizacja **716.260 zł**
 3. Wywóz nieczystości ogółem **309.270 zł**
 4. Usługi gospodarzy **160.020 zł**
 5. Odczyty wody **8.220 zł**
 6. Konserwacja dźwigów **59.200 zł**
 7. Konserwacja domofonów **17.630 zł**
 8. Eksploatacja gniazd RTV **26.080 zł**

KOSZTY DEWASTACJI W LATACH 2011-2020



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2020 ROK

9. 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)

448.220 zł

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

524.630 zł

11. Wymiana/legalizacja wodomierzy

28.460 zł

II. Lokale użytkowe, w tym:

126.960 zł

1. Eksploatacja lokali użytkowych

108.640 zł

2. Woda i kanalizacja

14.480 zł

3. Konserwacja dźwigów

3.310 zł

4. Legalizacja wodomierzy

530 zł

III. Garaże, w tym:

23.990 zł

1. Eksploatacja garaży

23.360 zł

2. Woda i kanalizacja

100 zł

3. Legalizacja wodomierzy

530 zł

Razem koszty eksploatacji:

2.493.940 zł

Z uwagi na pandemię choroby Covid-19 Osiedle poniosło w 2020 roku dodatkowe koszty eksploatacji w wysokości **22.511,36 zł** związane z dezynfekcją. W celu zapewnienia bezpieczeństwa sanitarno-epidemicznego mieszkańców konieczne było wprowadzenie dezynfekcji wrażliwych elementów w budynkach w miejscach wspólnie użytkowanych przez mieszkańców (klamki, poręcze, panele dotykowe w dźwigach osobowych, komórki zsympowe).

Dodatковым obciążeniem kosztów eksploatacji było odprowadzenie zaliczki podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **19.810 zł** z tytułu dzierżawy terenu, najmu lokali użytkowych, reklam i garaży (z działalności niezaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi), oraz kwoty **1.660 zł** stanowiącej 50% pożytków 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.

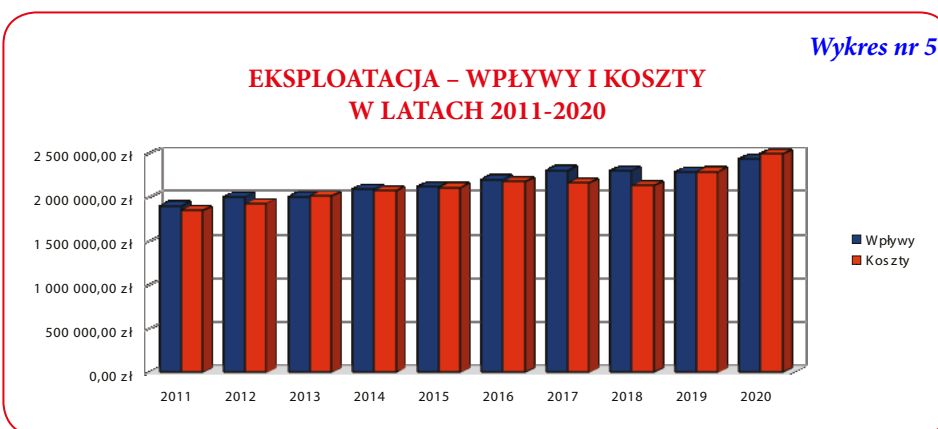
Podsumowując:

● Bilans otwarcia: 322.480 zł pomniejszony o 1.660 zł wg Uchwały RN 135/2011 zł (przeznaczenie 50% pożytków na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni)

320.820 zł

● Wpływy (naliczone):

2.403.910 zł



- Wpływy dot. wym./legaliz. wodomierzy **32.260 zł**
- Koszty eksploatacji: **2.464.420 zł**
- Koszty wym./legaliz. wodomierzy **29.520 zł**
- Podatek dochodowy - zaliczka: **19.810 zł**
- Wynik roku 2020 jest dodatni i wynosi: **243.240 zł**

Zgodnie z ustawą z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020 r. poz. 1439, 2320, 2361 z późn. zm.), 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.

Czujemy się w obowiązku i pragniemy ponizej 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 (PET-y), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklamówki, pojemniki

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

NIE WRZUCAMY:

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

i lakierach, drutów oraz styropianu budowlanego i wielkoformatowego.



WRZUCAMY:

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

szklane opakowania np. po kosmetykach.

NIE WRZUCAMY:

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



WRZUCAMY:

– organiczne odpady ogrodowe (trawę, liście, 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.

Informujemy, ponadto, że:

- odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców odbierane będą nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m³ w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGK, 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. Miłowicka 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.

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2020 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 5)

W celu uniknięcia zalegania „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 8⁰⁰ do 16⁰⁰ lub wypełniając formularz na stronie internetowej: elektrosmieciarka.pl.

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW W 2020 R.

Akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B” na 2020 r. wynosiła **1.268.830 zł**, w tym:

- bilans otwarcia 2020 **547.070 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych (od lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych) **861.560 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**

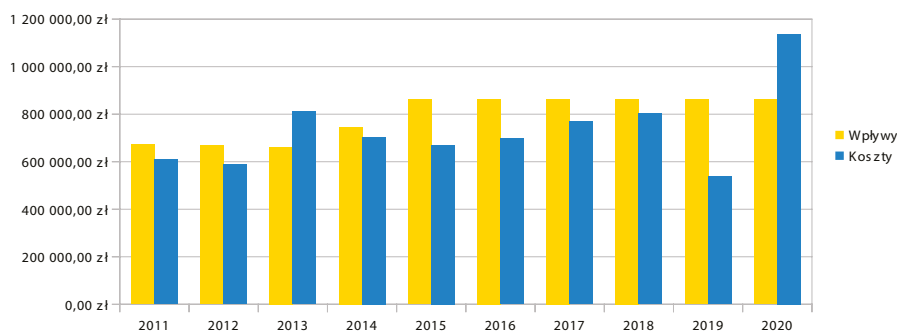
Uwzględniając fakt, iż potrzeby naszego Osiedla związane ze stanem technicznym najstarszych w KSM zasobów są bardzo duże, środki którymi dysponowaliśmy przeznaczone na remonty były wydatkowane szczególnie oszczędnie i każdorazowo akceptowane przez Radę Osiedla.

Zakres rzeczowy i finansowy robót remontowych przeprowadzonych zgodnie z planem remontów na 2020 r. ujęto w **zestawieniu tabelarycznym na str. 7**. W kolumnie nr 2 została podana wartość robót ujęta w planie remontów na 2020 r., w kolumnie nr 3 natomiast zostały podane rzeczywiste koszty jakie zostały poniesione na przeprowadzenie tychże robót.

Wybór wykonawców na cztery roboty remontowe tj.: remont pokrycia dachowego przy ul. Kochanowskiego 1, remont drogi dojazdowej przy ul. Jordana 16a-c, malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Francuskiej 61-65, 61a-65a, wykonanie izolacji przeciwwodnej i termicznej fundamentu budynku przy ul. Plebiscytowej 38a-42b był przeprowadzany w trybie wyboru ofert przez Dział Nadzoru Remontów i Inwestycji Katowickiej

Wykres nr 6

WPŁYWY I WYDATKI NA REMONTY W LATACH 201-2020



Spółdzielni Mieszkaniowej przy współdziałaniu przedstawicieli Rady Osiedla i Administracji.

Jak co roku część środków funduszu remontowego „B” Osiedla została wydatkowana na refundację 3 szt. stolarki okiennej w jednym mieszkaniu.

W roku bieżącym kontynuowaliśmy w Osiedlu bardzo ważne zadanie, a mianowicie wymianę pionów instalacji kanalizacyjnej w mieszkaniach przy ul. Poniatowskiego 14a-d.

Znaczącym zakresem robót było rozpoczęcie prac związanych z wykonaniem izolacji przeciwwodnej i termicznej fundamentów budynku mieszkalnego przy ul. Plebiscytowej 38a-42b. Roboty te były konieczne w celu zabezpieczenia nieruchomości przed przenikaniem wód opadowych przez fundamenty i degradacją budynku. Przedstawione roboty zostały zakończone na przełomie roku 2020/2021.

Dokonałiśmy remontu nawierzchni drogi dojazdowej i podwórka przy ul. Jordana 16a-c, co wpłynęło na poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego dla pieszych oraz kierujących pojazdami.

Ponadto w celu poprawy estetyki klatek schodowych i bezpieczeństwa zamieszkiwania w roku 2020 wykonaliśmy remont klatek schodowych w budynkach przy ul. Francuskiej 61-65 i 61a-65a, tj. wymianę drzwi piwnicznych na przeciwpożarowe, malowanie klatek schodowych metodą natrysku i położenie płytek ściennych na parterach.

W trybie awaryjnym w budynku przy ul. Kochanowskiego 1 został wykonany remont pokrycia dachowego wraz z wymianą rynien, obróbek blacharskich oraz naprawą kominów. Wykonane prace były konieczne z uwagi na zalewanie lokalu mieszkalnego na ostatniej kondygnacji oraz pomieszczenia strychu.

Informujemy również, że kontynuowaliśmy realizację wniosku mieszkańców budynku przy ul. Rybnickiej 13-15-17 dotyczący zamknięcia zsyków i utworzenia wiaty śmietnikowej. Kierowaliśmy się w tych działaniach wynikiem przeprowadzonej ankiety (zdecydowana większość mieszkańców wypowiedziała się za likwidacją zsyków), wytycznymi Urzędu Miasta Katowice w zakresie bezkolizyjnego dojazdu firmy odbierającej odpady, jak również poprawą estetyki otoczenia.

Przedsięwzięcie zostało zrealizowane, komórki i kanały zsykowe zostały zdezynfekowane i klapy



Wiaty śmietnikowej Rybnicka 13-15-17

zaspawane. Na terenie zewnętrznym została posadowiona wiaty śmietnikowa na utwardzonym podłożu. Za wsparcie w tych działaniach dziękujemy również mieszkańcom.

Celem utrzymania budynku w należytym stanie technicznym i zapewniając jego bezpieczne użytkowanie wykonaliśmy roboty związane z naprawą kominów w budynku przy ul. Barbary 3-3a, pozostała część robót, tj. remont kominów w budynku przy ul. Reymonta 3 będzie kontynuowana w 2021 roku

W lokalu użytkowym przy ul. Wojewódzkiej 25 została wymieniona witraż - stolarka okienna wraz ze stolarką drzwiową, co zaprocentowało wynajmem lokalu i wzrostem dochodów dla Osiedla.

Informujemy, że na wykonanie robót związanych z remontem balkonów wraz z montażem zadaszeń na ostatnich kondygnacjach w budynkach przy ul. Francuskiej 61-65 oraz 61a-65a został wykonany projekt budowlany. Opracowana dokumentacja zwiększa zakres robót, co wiąże się z zabezpieczeniem na to przedsięwzięcie środków finansowych. Dlatego wykonanie tych robót planowane jest w latach następnych w miarę możliwości finansowych Osiedla.

Wykonaliśmy również wiele innych drobnych robót awaryjnych oraz wynikających z okresowych przeglądów technicznych budynku

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2020 ROK

Rodzaj i adres prowadzonych robót		Wartość planowanych robót	Rzeczywista wartość robót
1. Stolarka okienna:			
a) Wymiana stolarki w lokalu użytkowym: ul. Wojewódzka 25 – 25m ²		28.000 zł	35 700 zł.
b) Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach - wyk. w 1 mieszkaniu		20.000 zł	3 255 zł.
2. Roboty murarsko-tynkarskie:			
Remont balkonów 2 piony	– ul. Francuska 61-65	100.000 zł	0
Wykonanie izolacji pionowej fundamentów – I etap	– ul. Plebiscytowa 38a-42b	180.000 zł	178 131 zł.
Remont części kominów	– ul. Reymonta 3 – ul. Barbary 3-3a	40.000 zł	0 7 776 zł.
3. Roboty malarskie:			
Malowanie klatki schodowej i położenie płytek ściennych na parterach + wymiana drzwi do piwnic	– ul. Francuska 61-65	120.000 zł	146 880 zł.
Malowanie klatki schodowej i położenie płytek ściennych na parterach + wymiana drzwi do piwnic	– ul. Francuska 61a-65a	120.000 zł	146 880 zł.
4. Roboty instalacyjne wod.-kan., p. poż.:			
Wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej w budynku – umowa z 2019 r.	– ul. Poniatowskiego 14a-d	213.000 zł	213 000 zł.
5. Mała architektura:			
Remont nawierzchni drogi dojazdowej	– ul. Jordana 16a-c	150.000 zł	215 250 zł.
6. Remonty dźwigów:			
Usunięcie awarii i zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego w dźwigach	Osiedle	30.000 zł	20 997 zł.
7. Inne roboty:			
Usunięcie awarii i usterek po przeglądach 5-letnich budynków	Osiedle	50.000 zł	22 388 zł.
Wymiana drzwi stalowych w lokalu użytkowym do zaplecza lokalu użytkowego	– ul. Wojewódzka 25	8.000 zł	4 000 zł.
8. Odpis na fundusz interwencyjny	Osiedle	14.970 zł	14 970 zł.
RAZEM:		1.073.970 zł	1 009 227 zł.
Wykonanie robót awaryjnych i dodatkowych:			
Remont pokrycia dachowego	Kochanowskiego 1	71 280 zł	
Posadowienie wiaty śmietnikowej, utwardzenie podłoża wykonanie odwodnienia terenu i montaż dodatkowej studni kanalizacji deszczowej,	Rybnicka 13-15-17	75 280 zł	
Montaż 5-ciu nawiewników w lokalach mieszkalnych	Plebiscytowa 42a, Szeligiewicza 6	1 000 zł	
RAZEM:		147 560 zł	
WARTOŚĆ ROBÓT OGÓŁEM		1. 156.787 zł	

(*prace ujęte w tabeli powyżej*), aby zapewnić mieszkańcom bezpieczne użytkowanie budynków.

W celach porównawczych, *przedstawiono tabelarycznie na str. 8 i 9*, zestawienie podstawowych – najważniejszych robót remontowych wykonanych w Osiedlu na przestrzeni minionych 26 lat, sfinansowanych z funduszu remontowego Osiedla część „B” i środków finansowych z części zarządzanej centralnie (fundusz remontowy część „A”) oraz planowane roboty na rok 2021.

ZAMIERZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE NA 2021 ROK

Planowane wpływy na eksploatację w 2021 roku (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **2.539.340 zł**, w tym:

- od lokali mieszkalnych **2.324.460 zł**
- od lokali użytkowych i reklam **188.860 zł**
- od garaży **26.020 zł**

Planowane wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji w 2021 r.:

1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **82.000 zł**
2. Woda i kanalizacja **726.240 zł**
3. Wywóz nieczystości ogółem **329.640 zł**
4. Usługi gospodarzy **176.500 zł**
5. Odczyty wody **9.260 zł**
6. Konserwacja dźwigów **61.430 zł**
7. Konserwacja domofonów **18.840 zł**
8. Eksploatacja gniazd RTV **26.290 zł**

(*Dokończenie na str. 10*)

**INFORMACJA O ZREALIZOWANYCH W OSIEDLU „ŚRÓDMIEŚCIE” PODSTAWOWYCH ROBOTACH MODERNIZACYJNYCH I REMONTOWYCH, WG BUDYNKÓW
W OKRESIE OD 1995 R. DO 2020 R. I PLANOWANE NA ROK 2021 R.**

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszk.	Instalacja wodna PVC/p.poz	Instalacja gazowa/przewody kominowe	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/ mała architektura	Remont kapitały 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	2000/2020	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. 2020/2021	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 2020 (remont częściowy kominów)	2004/2007*	2018	-	-	-	-
5	Mikołowska 40	68	1999 wod. 2009 p.poz	1993	2000	2011	2001/2018	2006	1998/2009*	2016 (pion mieszkań nr 5 i 6)	-	2000 2007	2005 2007	2008 2011 2013
6	Poniatowskiego 14A-D	42	1998	2000	2000	2017	2000/2017	2010	2004	2020	-	2000	-	-
7	Reymonta 3	40	1995	-	2001	2012	2003/2018	2001/2021	2004/2009*	2011 2012	2007	2002 2021-nawierzchnia pod pojemnik -segreg.	2009	-
8	Kobylińskiego 2A	32	1995	-	2001	2012	2001	1999	2002/2009*	2014	-	2002/2010 2021-nawierzchnia pod pojemnik segreg.	2012 (50% z f.rem."A")	2006- 2 tarasy 2009- 2 tarasy
9	Podchorążych 1 A	39	1995 wod. 2008 p.poz	-	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* 2020/2021* docieplenie stropów piwnic	2016	2010	2003	-	2005, 2010 2013, 2015

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Instalacja wodna PVC/p.poz.	Instalacja gazowa/przewody kominowe	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/ mała architektura	Remont kapitalny dźwigów	Elementy konstrukcyjne/balkony
11	Francuska 61A - 65A	58	1999	-	2001	2015	2003/2020	2001	2000/2009* 2020/2021* docieplenie stropów piwnic	2017	2010	2003	-	2005,2013 2014
12	Sienkiewicza 42 - 48	56	1995 wod. 2006poziom	-	2002	2015	2003	2003	2000/2003	-	-	1999/2007 2013 - asfalt 2019 - modern. śmietnika 2021-wjazd do garaży	-	
13	Drzymały 17	37	1995 wod. 2010 p.poz	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.	2007
14	Wojewódzka 25	29	1998	-	2000	2018	2010	1999	1999/2007*	2010	-	2021-nawierzchnia pod pojemniki ser.-	2007 - balkony 2012 - 8 szt balk. 2013 - 15 szt balk.	
15	Rybicka 13 - 17	95	1995 wod. 2011 p.poz 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 2021-podesty schodów	
16	Jordana 16 a - c	45	1995	-	2000	2017	2001/2018	2001	2004/2009*	2019	-	2002 / 2012 2020	-	-
17	Szeligiewicza 6	31	1995	-/2021 uszczel. przewodów komin	2002	2008	2003 2016 parter 2017	2000	2004	2010 poziomy	-	2007	2015 (50% fun. rem. cz. „A”)	-
18	Bratków 3	7	1999	-	2001	2018	2003	2007	2004	-	-	2007	-	2008- balustr. 2008 2013 2015 (m-k. nr 32)
19	Szafranka 3	34	1998	-	2002	2017	2002	2000/2017	2004/2009*	/2018	2013	2011 2014-budowa śmietnika	-	2019-izol.stropu parkingogarażu
20	Szafranka 6	8	1998	-	2002	2018	2002	2006	2004	-	2007	-	-	2021-1 szt
21	Francuska 18	8	1998	-	2002	2018	2002	2006	2004	-	-	-	-	-
22	Maciejka 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 2020 ROK

(Dokończenie ze str. 8)

9. 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) **473.630 zł**

10. 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) **587.010 zł**

11. Wymiana/legalizacja wodomierzy (spłata rat) **20.390 zł**

Razem koszty eksploatacji: 2.511.230 zł

Podsumowując:

- Bilans otwarcia eksploatacji: **243.250 zł**
- Wpływy (naliczone): **2.507.100 zł**
- Wpływy na legal./wym. wodomierzy **32.240 zł**
- Koszty eksploatacji: **2.490.840 zł**
- Koszty legalizacji/wymiany wodomierzy **20.390 zł**
- Podatek dochodowy: **11.440 zł**

Według Uchwały RN nr 135/2011 (przeznaczenie 50% przytęków na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni)

1.660 zł

- Planowany wynik roku 2020 dot. eksploatacji i wym./legalizacji wodomierzy jest dodatni i wynosi **258.260 zł**

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 niepogorszonym, nie dopuszczając do deprecjacji i dekapitalizacji majątku. Na wysokość tych wydatków celowych wpływają czynniki zarówno zależne od decyzji organów Spółdzielni, jak i całkowicie od nich niezależnych. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj rolę „pośrednika”, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między dostawcami mediów.

Nie ma wątpliwości, że w 2021 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, wzrost cen prądu, awizowane zmiany podatków i opłat lokalnych, również trwająca pandemia koronawirusa powoduje dodatkowe wydatki.

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 utrzymanie w należytym stanie osobistego majątku Spółdzielców oraz stabilną gospodarkę całej Spółdzielni.

Planowane wpływy na fundusz remontowy „B” w 2021 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) wraz z bilansem otwarcia przyjęto w wysokości **855.130 zł**, w tym:

- bilans otwarcia: **132.240 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych: **862.690 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 2021 przyjęto do wykonania zadania remontowe przedstawione w tabeli poniżej:

Rodzaj i adres prowadzonych robót		Wartość planowanych robót
1. Stolarka okienna:		
a) Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach – 8 szt. – 17,50 m ²		20.000 zł
2. Roboty dekarские:		
Remont pokrycia dachowego i kominów ul. Reymonta 3		50 000 zł.
3. Roboty murarsko-tynkarskie:		
Wykonanie izolacji pionowej fundamentów – II etap	– ul. Plebiscytowa 38a-42b	153 220 zł.
Naprawa nawierzchni pod pojemniki do segregacji	– ul. Reymonta 3, Kobylińskiego 2a, Wojewódzka 25	30.000 zł
Remont schodów zewnętrznych – wejście do 3 klatek schodowych	- Rybnicka 13,15,17	50 000 zł.
Odgruzowanie oraz uszczelnienie przewodów kominowych zgodnie z wykonaną inwentaryzacją.	– ul. Szeligiewicza 6	180.000 zł
4. Roboty elewacyjne:		
Remont płyty balkonowej	– ul. Francuska 18/7	8.000 zł
5. Roboty drogowe/brukarskie, asfaltowe:		
Przebudowa nawierzchni wjazdu do garaży wbudowanych.	– ul. Sienkiewicza 42	30.000 zł
6. Dźwigi:		
Modernizacja dźwigu osobowego	- Rybnicka 13	110.000 zł*
7. Rezerwa finansowania na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe:		
Dźwigi	Wszystkie budynki Osiedla wyposażone w dźwigi	30.000 zł
Inne roboty	Wszystkie nieruchomości Osiedla	50.000 zł
8. Odpis na fundusz interwencyjny	Osiedle	14.930 zł
	RAZEM:	726 150,00 zł

* 50% wartości robót Pozostałe 50% płatne z funduszu rem cz. A

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2020 ROK

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992-2020*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2020**	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m ² p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Plebiscytowa 38a-42b	997 302 zł	1 749 307 zł	752 005 zł	181,44 zł	9 170,79 zł
Mikołowska 40	952 364 zł	1 427 800 zł	475 435 zł	140,44 zł	6 991,70 zł
Sienkiewicza 42-48	549 303 zł	970 298 zł	420 995 zł	183,16 zł	7 517,77 zł
Poniatowskiego 14abcd	575 890 zł	930 040 zł	354 150 zł	163,21 zł	8 432,15 zł
Barbary 3-3a	538 946 zł	752 570 zł	213 624 zł	119,63 zł	5 477,53 zł
Szeligiewicza 6	387 686 zł	552 668 zł	164 982 zł	127,43 zł	5 689,02 zł
Szafranka 3	662 344 zł	811 484 zł	149 140 zł	78,81 zł	4 386,48 zł
Francuska 61a-65a	688 797 zł	718 289 zł	29 492 zł	17,31 zł	499,87 zł
Francuska 18	183 401 zł	210 851 zł	27 451 zł	55,80 zł	3 431,32 zł
Maciejka 3-5	264 251 zł	288 959 zł	24 708 zł	29,58 zł	1 372,66 zł
Szafranka 6	209 526 zł	220 347 zł	10 822 zł	21,94 zł	1 352,72 zł
Kochanowskiego 1	153 667 zł	158 796 zł	5 130 zł	10,71 zł	641,21 zł
Francuska 61-65	719 328 zł	722 364 zł	3 036 zł	1,77 zł	60,73 zł
Bratków 3	108 799 zł	108 467 zł	-332 zł	-1,01 zł	-47,39 zł
Drzymały 17	717 698 zł	689 152 zł	-28 536 zł	-17,47 zł	-771,25 zł
Kobylińskiego 2a	787 204 zł	510 867 zł	-276 337 zł	-228,22 zł	-8 635,53 zł
Szeligiewicza 20	902 811 zł	574 187 zł	-328 625 zł	-241,22 zł	-12 639,41 zł
Reymonta 3	1 107 336 zł	776 732 zł	-330 604 zł	-182,20 zł	-8 265,11 zł
Wojewódzka 25	1 017 166 zł	619 605 zł	-397 561 zł	-270,34 zł	-13 709,00 zł
Podchorążych 1a	1 186 014 zł	723 835 zł	-462 179 zł	-272,94 zł	-11 850,75 zł
Jordana 16abc	1 531 826 zł	790 419 zł	-741 407,00 zł	-402,91 zł	-16 475,71 zł
Rybnicka 13-15-17	4 695 846 zł	2 585 584 zł	-2 110 262 zł	-365,75 zł	-22 213,28 zł
Razem	18 937 505 zł	16 892 632 zł	-2 044 873 zł	-51,37 zł	-2 402,91 zł

* do dnia 31.12.2020 r.

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

Przedstawiony do realizacji w roku 2021 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 kosztów wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.

Ważnymi robotami w budynku przy ul. Szeligiewicza 6 będą prace związane z uszczelnieniem przewodów kominowych i ich odgruzowaniem zgodnie z wykonaną inwentaryzacją.

Zgodnie ze strategią ekonomiczną KSM w roku bieżącym planowana jest modernizacja dźwigu przy ul. Rybnickiej 13, co przełoży się na poprawę bezpieczeństwa oraz energooszczędne i funkcjonalne użytkowanie windy.

W celu poprawy warunków korzystania z nieruchomości zaplanowaliśmy zewnętrzne roboty brukarskie i murarsko-tynkarskie: remont nawierzchni pod pojemniki na odpady segregowane przy ul. Reymonta 3, Wojewódzkiej 25 i Kobylińskiego 2a, przebudowę nawierzchni wjazdu do garaży przy ul. Sienkiewicza 42, remont podestów schodów zewnętrznych do klatek schodowych przy ul. Rybnickiej 13-15-17.

Prowadzone są również w budynkach przy ul. Francuskiej 61-65 i 61a-65a prace ocieplenia stropów piwnic, tj. wykonanie izolacji termicznej, akustycznej i ogniochronnej finansowane z funduszu remontowego „A” Spółdzielni. Prace te przyczynią się do realnych oszczędności za ogrzewanie Państwa mieszkań.

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

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 31.12.2020 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 części „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 2021 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości 1.427.276 zł. Planowane koszty: 1.391.242 zł. Po odprowadzeniu zaliczki podatku dochodowego 6.037 zł planowany wynik netto 2021 roku będzie dodatni i wynosi 29.997 zł, a uwzględniając bilans otwarcia w wys.: -163.729 zł rok zamknie się wynikiem: -133.732 zł.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Do statutowych obowiązków Spółdzielni delegowanych odpowiednio (zgodnie ze strukturą organizacyjną) na Administrację należały również

(Dokończenie na str. 12)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2020 ROK

(Dokończenie ze str. 11)

realizacje w Osiedlu zadań z zakresu działalności społeczno-kulturalnej.

I. Sprawozdanie za 2020 rok

Wpływy z tytułu odpisów na działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu liczone w ciężar opłat eksploatacyjnych w roku 2020 wynosiły **19.417 zł**, z tego ogółem Osiedle dysponowało kwotą **79.678 zł**.

W 2020 r. Osiedle wydatkowało ogółem kwotę **16.087 zł**, w tym na utrzymanie sali integracyjnej, organizację imprez oraz dofinansowań do wycieczek kwotę **14.286 zł** oraz na podatek kwotę **1801 zł**. Starano się dobrać ciekawy repertuar teatralny, aby zachęcić jak najwięcej mieszkańców (członków) do uczestnictwa w spektaklach.

Przed wprowadzeniem stanu epidemii w Polsce, tj. 20 marca 2020 roku Osiedle zorganizowało następujące imprezy w ramach prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej:

- 13.01.2020 r. w sali integracyjnej odbyło się spotkanie noworoczne z mieszkańcami (członkami) Osiedla, przy wykonaniu autorskiego programu artystycznego przez Mariusza Wrzyszcza.
- 11.02.2020 r. - bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na koncert Maryli Rodowicz.
- 6.03.2020 r. - bilety do Teatru „Korez” w Katowicach na spektakl „Miłość i Polityka”.

Z przykrością stwierdzamy, że tylko te imprezy zdążyliśmy zorganizować, ponieważ od 20 marca 2020 roku wprowadzono stan epidemii w Polsce. Sytuacja związana z pojawieniem się wirusa SARS CoV-2 spowodowała wprowadzenie ograniczeń m. in. w działalności kultury, co przełożyło się na zawieszenie zaplanowanych na 2020 rok imprez w ramach prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej przez Osiedle.

Dlatego też w grudniu 2020 r. Osiedle przekazało większą ilość, tj. 41 paczek świątecznych mieszkańcom (członkom) będącym w trudnej sytuacji życiowej, w podeszłym wieku, a także aktywnie uczestniczącym w życiu spółdzielczym.

II. Plan na 2021 rok:

Na działalność społeczno-kulturalną w 2021 r. przewiduje się akumulację kwoty (według naliczeń) – w wysokości **103.990 zł**, na którą składają się:

- planowane wpływy w wysokości **40.400 zł**
- BO roku 2021 w wysokości **63.590 zł**

Mamy nadzieję, że sytuacja pandemiczna w Polsce ulegnie poprawie, co pozwoli na przeznaczenie funduszy na:

- bilety do teatru, operetki, muzeum oraz filharmonii (w zależności od atrakcyjności repertuaru) dla mieszkańców (członków) Osiedla;
- jednodniowe wycieczki;
- spotkania z mieszkańcami;
- formy pomocowe dla członków – organizowanie paczek dla potrzebujących członków



Ulica Plebiscytowa 38a-42b

Osiedla, seniorów oraz aktywnie uczestniczący w życiu spółdzielczym;

- dofinansowanie uczestnictwa naszych mieszkańców w imprezach i wyjazdach organizowanych przez KSM.

O zamierzeniach wykazanych w planie na 2021 rok są Państwo informowani w formie ogłoszeń wywieszanych w tablicach informacyjnych, znajdujących się na klatkach schodowych.

Mamy nadzieję, że zaplanowane imprezy w roku 2021 dojdą do realizacji, a obostrzenia będą luzowane, co pozwoli na dalszą integrację

wśród mieszkańców oraz zwiększenie aktywności członków naszej wspólnoty w życiu Spółdzielni i interesowania się jej problemami.

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

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

REALIZACJA WNIOSKÓW I ZALECEŃ PODJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDLOWE W DNIU 10.02.2020 R.

WNIOSEK NR 1

– Popieramy działania Zarządu KSM w zakresie podejmowanych inicjatyw dla uporządkowania gospodarki odpadami w porozumieniu z Miastem Katowice.

– Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej występował wraz z innymi spółdzielniami mieszkaniowymi i zarządcami działającymi na terenie Katowic do Prezydenta Miasta Katowice z propozycjami rozwiązań, które powinny zostać uwzględnione w nowym Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Katowice, jak również w uchwale Rady Miasta Katowice w sprawie sposobu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowania tych odpadów.

W odpowiedzi wystosowanej przez Wiceprezydenta Miasta Katowice (w piśmie z dnia 02.11.2020 r.) poinformowano wnioskodawców o przygotowanych projektach nowelizacji tych aktów prawnych. Zostały one ostatecznie uchwalone przez Radę Miasta Katowice w dniu 19.11.2020 r., a z ich treści wynika, że główne postulaty spółdzielców nie zostały uwzględnione.

ZALECENIE NR 1:

– Przeprowadzanie działań społeczno-kulturalnych zgodnie z planem. Chodzi o organizację wycieczek i spotkań z mieszkańcami w roku 2020.

– Zgodnie z planem działalności społecznej oświatowej i kulturalnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedla Śródmieście w I kwartale 2020 roku udało się zorganizować spotkanie noworoczne z mieszkańcami oraz wyjścia do placówek kultury.

Niestety od 20 marca 2020 roku wprowadzono stan epidemii w Polsce wywołanej chorobą COVID-19. W wyniku obostrzeń rządowych wprowadzono ograniczenia m. in. w działalności kultury, co przełożyło się na zawieszenie zaplanowanych na 2020 rok imprez w ramach prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej przez Osiedle.

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