

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

SZANOWNI CZŁONKOWIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE

Jak co roku Administracja i Rada Osiedla przekazują Państwu sprawozdanie z działalności w poprzednim roku – 2021, a także zamierzenia remontowe i eksploatacyjne na bieżący rok – 2022. Stosowną okresową informację Zarządu (roczne sprawozdanie) opublikowało lutowe wydanie naszego miesięcznika „Wspólne Sprawy”.

Tradycyjnie materiałem takim towarzyszyło zaproszenie na Zebranie Osiedlowe, zwoływane na podstawie § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM. W tym roku, już po raz drugi – ze względu na trwający od dwóch lat w naszym kraju stan epidemii koronawirusowej i wprowadzone państwowe obostrzenia – Zebrania muszą być odsunięte w czasie, do momentu pełnego odwołania obowiązującego zakazu organizowania tego typu zgromadzeń.

Prosimy o zapoznanie się z treściami zawartymi w niniejszym dodatku do „Wspólnych Spraw”, jaki do Państwa 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

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

OSIEDLE ŚRÓDMIEŚCIE

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU

W roku 2021 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 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.

W 2021 roku Rada Osiedla pracowała w szczególny sposób, część posiedzeń była przeprowadzona zdalnie. Znaczną wagę 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 11 posiedzeń plenarnych, które były protokołowane i treść protokołów oddaje znaczenie i wagę zagadnień rozpatrywanych przez Radę w ciągu całego roku. Dodatkowo odbywały się posiedzenia Prezydium RO oraz odpowiednich komisji.

Komisja GZS odbyła 1 posiedzenie plenarne, ale pomimo ograniczeń pandemicznych uczestniczyła wraz z członkami RO w 24 odbiorach wykonywanych robót na terenie Osiedla, jesiennych przeglądach w 22 budynkach oraz w przygotowywaniu planu prac na przyszły rok, zachowując reżim sanitarny

Komisja Społeczno-Kulturalna odbyła 3 posiedzenia w zakresie swoich działań. Przyznano 41 paczek dla członków naszego Osiedla będących w trudnej sytuacji materialnej, w podeszłym wieku, a także aktywnie uczestniczącym w życiu spółdzielczym. Dodatkowo komisja uczestniczyła



Śródmieście – budynek przy ulicy Kobylińskiego 2a

w mediacjach, między mieszkańcami. Odbyło się również 6 posiedzeń z osobami zalegającymi z opłatami miesięcznymi. W efekcie udało się zmniejszyć zadłużenie o kwotę 77.560,04 złotych. Jest to istotne dla możliwości realizacji zadań remontowych, dlatego zarówno Administracja jak i Rada Osiedla z uwagą i należytą troską monitorują zadłużenia, ponieważ ogólna kwota zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w 2021 roku wyniosła 233.263,51 zł.

W ciągu 2021 roku Rada Osiedla podjęła łącznie 9 uchwał, które dotyczyły następujących spraw:

- Nr 1/06/2021 z dnia 20.01.2021 r.: w sprawie stawek za najem pomieszczeń zyspowych w Osiedlu Śródmieście.
- Nr 2/07/2021 z dnia 17.02.2021 r.: o przyznaniu 20 paczek świątecznych dla mieszkańców.
- Nr 3/08/2021 z dnia 16.06.2021 r.: o partycypacji w sfinansowaniu części kosztów wczasów dla seniorów w Pogorzelicu.
- Nr 4/9/2021 z dnia 20.10.2021 r.: o przyznaniu 21 paczek świątecznych dla mieszkańców Osiedla.
- Nr 5/10/2021 z dnia 24.11.2021 r.: o zmianie stawki funduszu remontowego „B” dla lokali mieszkalnych.

- Nr 6/11/2021 z dnia 24.11.2021 r.: o zatwierdzeniu stawki eksploatacyjnej dla lokali użytkowych na zasadzie spółdzielczego prawa.
- Nr 7/12/2021 z dnia 24.11.2021 r.: o zatwierdzeniu planu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na 2022 rok.
- Nr 8/13/2021 z dnia 24.11.2021 r.: o zatwierdzeniu planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego „B” na 2022 rok.
- Nr 9/14/2021 z dnia 24.11.2021 r.: o przyjęciu założeń gospodarczo-finansowych na 2022 rok.

Przedstawiając w dużym skrócie sprawozdanie z działalności Rady Osiedla wspomniano już na wstępie, że pracę 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 powierzonych im zadań.

**RADA OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2021 ROK

Administracja Osiedla Śródmieście i Haperowiec przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla Śródmieście za 2021 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:

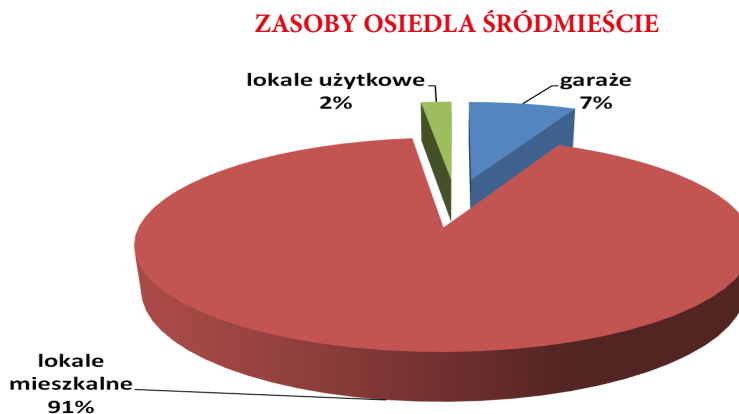
- obsada techniczno-administracyjna – 4 etaty (na Osiedle Śródmieście przypada: 3,36 etatu);
- konserwatorzy – 2 etaty (na Osiedle Śródmieście przypada: 1,68 etatu).

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla w dniu 9.12.2020 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 23.02.2021 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2021 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2021, których części składowe stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Śródmieście zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami - w formie dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy”. Ze względu na trwający w kraju stan epidemii i wprowadzone państwowe obostrzenia, Zebranie Osiedlowe nie odbyło się. Ewentualne uwagi, propozycje i wnioski dotyczące przedstawionych materiałów sprawozdawczych można było kierować pisemnie poprzez tradycyjną pocztę lub internetowym e-mailem na stałe adresy Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Do ubiegłorocznych materiałów zawierających sprawozdania za rok 2020 i plany na rok 2021 nie zgłoszono żadnych wniosków i zaleceń.

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:

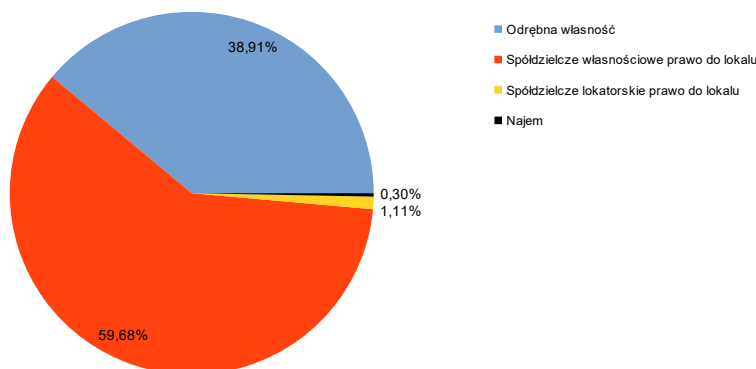
- rozpatrzone i załatwiono ogółem 1114 pism, dotyczących głównie wniosków i zgłoszeń na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, najmu komórek gospodarczych itp.;

Wykres nr 1



Wykres nr 2

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLU ŚRÓDMIEŚCIE



- zarejestrowano 558 zgłoszeń od mieszkańców dotyczących 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 zamieszkiwaniom i przebywania w pobliżu w nieruchomości;
- zlecono firmie Pewesta świadczącej usługi deratyzacji, dezynsekcji, dezynfekcji – zgodnie z zarządzeniem nr 1551//2021 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 24.03.2021 r. przeprowadzenie w okresie od 19.04 do 10.05.2021 r. wiosennej oraz od 13.09 do 04.10.2021 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 pro-

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2021 ROK

- wadzone 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 podczas użytkowania obiektu zgodnie z art. 62 ust. 1¹ ustawy prawo budowlane;
- 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 przeprowadzeniu 4 robót remontowych przez firmy zewnętrzne;
- na bieżąco nadzorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne, przekazywano protokolarnie „fronty” robót, a po ich zakończeniu dokonywano komisyjnych odbiorów wykonanych robót;
- na bieżąco monitorowano stan techniczny budynków, obiektów małej architektury i estetyki otoczenia;
- przygotowano 22 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;
- proszono 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;
- pośredniczo 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 **2.937.549,65 zł**, z tego, według naliczeń opłat:

• od lokali mieszkalnych	2.337.444,42 zł
• od garaży	26.591,87 zł
• od lokali użytkowych i reklam	197.618,00 zł
• wynik roku poprzedniego	375.895,36 zł

Ze względu na fakt zalegania części mieszkańców i najemców z opłatami za lokale mieszkalne i niemieszkalne, rzeczywiste wpływy były niższe o **266.797,75 zł**, co stanowi **10,4%** naliczonych wpływów rocznych.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne (wg stanu na 31.12.2021 r.) wyniosły **233.263,51 zł**. W przeliczeniu na statystyczne mieszkanie w Osiedlu, wielkość zadłużenia w opłatach wynosiła średnio na lokal **274,11 zł**.

Warto w tym miejscu podkreślić, że w roku 2020 zadłużenia za lokale mieszkalne wyniosły **246.086,33 zł**, w związku z czym wg stanu na dzień 31.12.2021 r. wysokość zadłużenia w stosunku do 2020 r. zmniejszyła się o **12.822,82 zł** czyli o ok. 5,21%.

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. W 2021 roku odbyło się 6 spotkań, tj.: 11.05.2021 r., 16.06.2021 r., 21.07.2021 r., 15.09.2021 r., 20.10.2021 r. i 24.11.2021 r. Wskutek czego osoby zadłużone dokonały spłat należności w kwocie **77.560,04 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 31.12.2021 roku w naszym Osiedlu przedstawia tabela zamieszczona na stronie 4 (w układzie nieruchomości budynkowych).

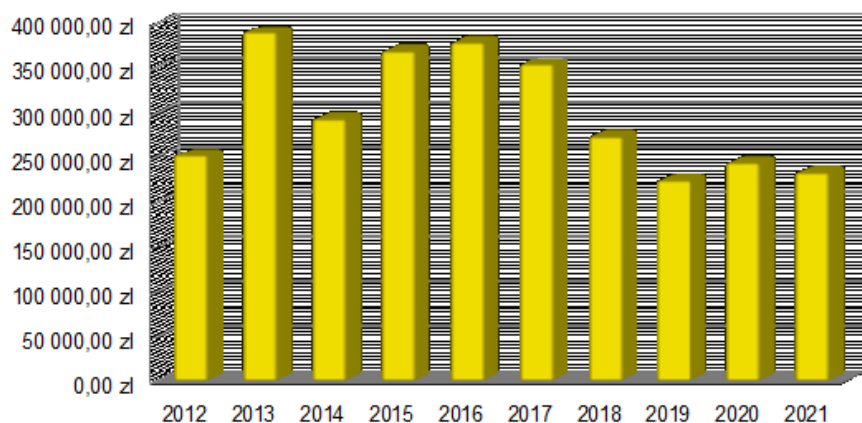
W kolumnie 6 tabeli podano ponadto (obliczoną metodą średniej ważonej) wielkość zaległości przypadających w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny w danym budynku.

Problemem niepożądanym, obciążającym dodatkowo, a ponadto nieracjonalnie koszty Osiedla, jest występowanie dewastacji i kradzieży. **Wg stanu na dzień 31.12.2021 r. dewastacje wyniosły 3.968,00 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

(Ciąg dalszy na str. 4)

**STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE
W LATACH 2012-2021**

Wykres nr 3



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2021 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	11	30.429,89	780,25	17,04 zł
2	Bratków 3	7	1	3.768,33	538,33	11,50 zł
3	Drzymały 17	37	9	42.238,39	1.141,58	25,86 zł
4	Francuska 18	8	1	1.530,76	191,35	3,11 zł
5	Francuska 61-65	50	12	5.458,59	109,17	3,19 zł
6	Francuska 61a-65a	59	11	3.986,05	67,56	2,34 zł
7	Jordana 16a-c	45	16	52.417,04	1.164,82	28,49 zł
8	Kobylińskiego 2a	32	8	4.178,56	130,58	3,45 zł
9	Kochanowskiego 1	8	3	1.286,82	160,85	2,69 zł
10	Macieja 3-5	18	7	5.751,62	319,53	6,89 zł
11	Mikołowska 40	68	19	6.395,88	94,06	1,89 zł
12	Plebiscytowa 38a-42b	82	28	8.989,96	109,63	2,17 zł
13	Podchorążych 1a	39	12	8.149,12	208,95	4,81 zł
14	Poniatowskiego 14a-14d	42	9	6.199,15	147,60	2,86 zł
15	Reymonta 3	40	12	3.214,95	80,37	1,77 zł
16	Rybnicka 13-17	95	20	28.017,50	294,92	4,86 zł
17	Sienkiewicza 42-48	56	9	5.249,49	93,74	2,28 zł
18	Szafranka 3	34	7	2.585,31	76,04	1,37 zł
19	Szafranka 6	8	5	3.470,01	433,75	7,03 zł
20	Szeligiewicza 20	26	11	2.373,66	91,29	1,74 zł
21	Szeligiewicza 6	29	11	3.205,10	110,52	2,48 zł
22	Wojewódzka 25	29	9	4.367,33	150,60	2,97 zł
R a z e m		851	231	233.263,51	274,11	5,86 zł

(Ciąg dalszy ze str. 3)

zmniejszając one wysokość dostępnych środków finansowych, które mogłyby być wykorzystane na realizację robót remontowych, a także podwyższając 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 eksploatacją oraz podatku dochodowego, nadwyżka uzyskana z wynajmu lokali użytkowych i reklam w 2021 r. wyniosła **50.161,36 zł**, co daje średnio na jedno mieszkanie zmniejszenie potencjalnych obciążeń finansowych rzędu 59 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 ra-

mach kosztów eksploatacji poniesiono znaczne, aczkolwiek niezbędne, wydatki na:

1. Coroczne badanie techniczne dźwigów oraz wykonanie zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego koszt **12.138 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 **25.154 zł**
3. Coroczną kontrolę wszystkich instalacji gazowych w budynkach oraz urządzeń gazowych w mieszkaniach koszt **41.717 zł**

4. Coroczną kontrolę i czyszczenie przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust.1, pkt 1c ustawy)

koszt **27.119 zł**

5. Wykonanie zaleceń wynikających z przepisów BHP

koszt **4.146 zł**

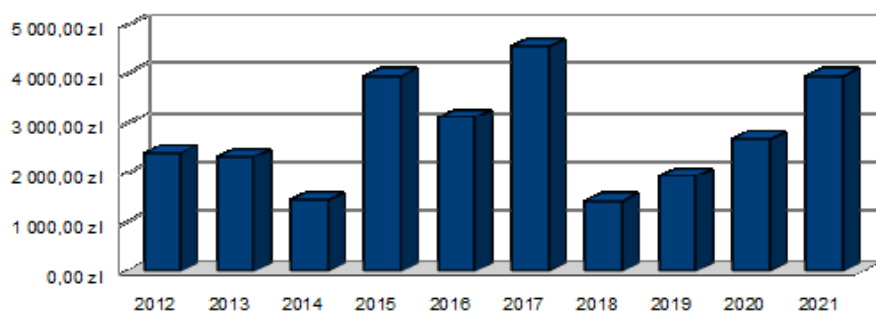
6. Ochronę p.pożarową w budynkach oraz wykonanie zaleceń pokontrolnych, związanych m.in. ze zmianami w przepisach p.pożarowych

koszt **5.778 zł**

Ogółem koszty eksploatacji za 2021 r. kształtują się następująco:

Wykres nr 4

KOSZTY DEWASTACJI W LATACH 2012-2021



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2021 ROK

I. Lokale mieszkalne, w tym:

	2.379.162,70 zł
1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami)	44.486,16 zł
2. Woda i kanalizacja	640.077,42 zł
3. Wywóz nieczystości ogółem	333.871,73 zł
4. Usługi gospodarzy	200.107,01 zł
5. Odczyty wody	6.761,90 zł
6. Konserwacja dźwigów	57.555,03 zł
7. Konserwacja domofonów	24.907,05 zł
8. Eksploatacja gniazd RTV	23.426,71 zł
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)

456.017,44 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)

563.474,56 zł

11. Wymiana/legalizacja wodomierzy

17.766,18 zł

12. Podzielniki ciepła

10.711,51 zł

II. Lokale użytkowe, w tym:

131.004,91 zł

1. Eksploatacja lokali użytkowych

114.247,17 zł

2. Woda i kanalizacja

12.879,68 zł

3. Konserwacja dźwigów

3.338,46 zł

4. Legalizacja wodomierzy

285,00 zł

5. Podzielniki ciepła

254,60 zł

III. Garaże, w tym:

25.080,83 zł

1. Eksploatacja garaży

25.074,01 zł

2. Woda i kanalizacja

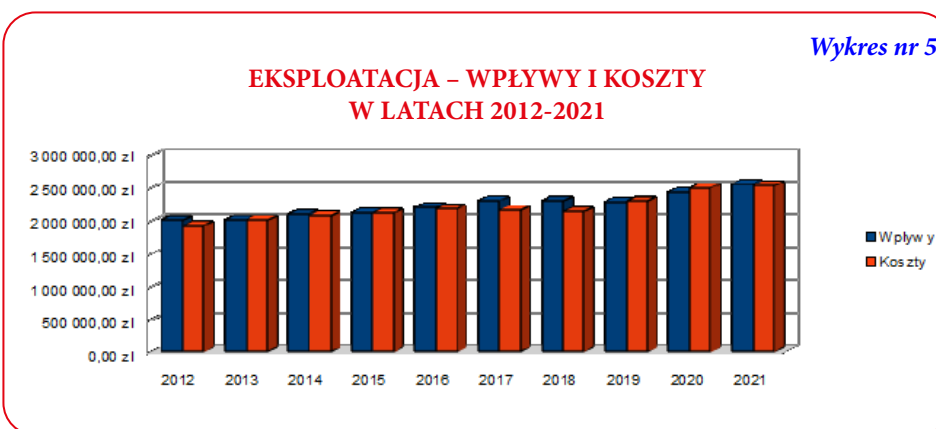
6,82 zł

Razem koszty eksploatacji:

2.535.248,44 zł

Z uwagi na pandemię Covid-19 Osiedle poniosło w 2021 roku dodatkowe koszty eksploatacji w wysokości **12.525,58 zł** związane z dezynfekcją wrażliwych elementów budynku w miejscach wspólnie użytkowanych przez mieszkańców (klamki, poręcze, panele dotykowe w dźwigach osobowych, komórki zsypowe) oraz zapewnieniem środków ochrony osobistej w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy pracowników.

Dodatковым obciążeniem kosztów eksploatacji było odprowadzenie zaliczki podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **16.451,73 zł** z tytułu dzierżawy terenu, najmu lokali użytkowych, reklam i garaży (z działalności nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi).



Podsumowując:

- Bilans otwarcia: **375.895,36 zł**
- Wpływy (naliczone): **2.529.358,69 zł**
- Wpływy dot. wym./legaliz. wodomierzy **32.295,60 zł**
- Koszty eksploatacji: **2.517.197,26 zł**
- Koszty wym./legaliz. wodomierzy **18.051,18 zł**
- Podatek dochodowy - zaliczka: **16.451,73 zł**
- Wynik roku 2021 jest dodatni i wynosi: **385.849,48 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 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, 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 MP GK, 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.

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2021 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 5)

- 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 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: elektro-smieciarka.pl

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW W 2021 R.

Akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B” na 2021 r. wynosiła **853.480,49 zł**, w tym:

- bilans otwarcia 2021 **130.596,04 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych (od lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych) **862.685,88 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A” tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowych usytuowanych w Osiedlu z tytułu wcześniej wykonanych robót **- 95.548,80 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 **- 44.252,63 zł**

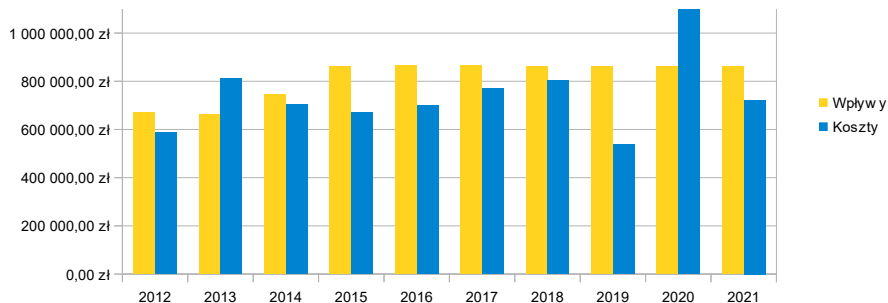
Uwzględniając fakt, iż potrzeby naszego Osiedla związane ze stanem technicznym najstarszych w KSM zasobów są bardzo duże, środki którymi dysponowaliśmy przeznaczone na remonty były wydatkowane szczególnie oszczędnie i każdorazowo akceptowane przez Radę Osiedla.

Zakres rzeczowy i finansowy robót remontowych przeprowadzonych zgodnie z planem remontów na 2021 r. ujęto w zestawieniu tabelarycznym na stronie 7. W kolumnie nr 2 została podana wartość robót ujęta w planie remontów na 2021 r., w kolumnie nr 3 natomiast zostały podane rzeczywiste koszty jakie zostały poniesione na przeprowadzenie tychże robót.

Jak co roku część środków funduszu remontowego „B” Osiedla została wydatkowana na refundację

Wykres nr 6

FUNDUSZ REMONTOWY „B” WPŁYWY I WYDATKI NA REMONTY W LATACH 2012-2021



Modernizacja dźwigu osobowego ul. Rybnicka 13

2 szt. stolarki okiennej w jednym mieszkaniu oraz na wymianę okna w lokalu użytkowym przy ul. Francuskiej 18.

Zakończono znaczny zakres robót związany 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.

Celem utrzymania budynku w należytym stanie technicznym i zapewniając jego bezpieczne użytkowanie wykonaliśmy w budynku przy ul. Szeligiewicza 6 prace związane z uszczelnieniem przewodów kominowych i ich odgruzowaniem oraz prace dekarские tj. remont kominów ponad dachem w budynku przy ul. Reymonta 3 w Katowicach.

Wykonano przebudowę nawierzchni wjazdu do garaży wbudowanych przy ul. Sienkiewicza 42, oraz remont podestów schodów zewnętrznych do klatek schodowych przy ul. Rybnickiej 13-15-17,

co wpłynie na poprawę warunków korzystania z nieruchomości.

Planowane roboty związane z remontem nawierzchni pod pojemniki na odpady segregowane na wspólnym podwórku przy ul. Reymonta 3, Wojewódzkiej 25 i Kobylńskiego 2a zostały przełożone na 2022 rok ze względu na zwiększony zakres prac. Z uwagi na zgłoszenia mieszkańców związane z zadaniem pojemników na śmieci segregowane - miejsce te będzie modernizowane. Wiąże się to z przeprowadzeniem ankiety wśród Mieszkańców w sprawie zamknięcia zsympów, tak aby zaplanować optymalną powierzchnię podłoża do remontu na określoną ilość pojemników.

Osiedle uczestniczyło w pokryciu 50% kosztów robót związanych z modernizacją dźwigu przy ul. Rybnickiej 13 (pozostała wartość 50% płatna z funduszu remontowego część „A”). Inwestycja ta gwarantuje mieszkańcom bezpieczne i energooszczędne użytkowanie dźwigu oraz polepszenie komfortu zamieszkania.

W trybie awaryjnym w budynku przy ul. Mikołowskiej 40 wymieniliśmy 3 pionów kanalizacyjnych, wymiana pozostałych 3 pionów będzie kontynuowana w roku 2022.

Wykonaliśmy również wiele innych drobnych robót awaryjnych oraz wynikających z okresowych przeglądów technicznych budynków (**prace ujęte w tabeli na str. 7**), aby zapewnić mieszkańcom bezpieczne użytkowanie budynków.

W celach porównawczych, na stronach 8 i 9 przedstawiono tabelarycznie 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 2022 ROK

Planowane wpływy na eksploatację w 2022 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **2.759.199,04 zł**, w tym:

(Ciąg dalszy na str. 10)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2021 ROK

Rodzaj i adres prowadzonych robót		Wartość planowanych robót	Rzeczywista wartość robót
1. Stolarka okienna:			
a) Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach – 8 szt. – 17,50 m ² Wykonano: refundacja 2 szt okien w jednym mieszkaniu i wymieniono 1 okno w lokalu użytkowym		20.000 zł	3.652,50 zł
2. Roboty dekarские:			
Remont kominów ul. Reymonta 3		50 000 zł.	20.500,00 zł
3. Roboty murarsko-tynkarskie:			
Wykonanie izolacji pionowej fundamentów – II etap	– ul. Plebiscytowa 38a-42b	153 220 zł.	153.220 zł
Naprawa nawierzchni pod pojemniki do segregacji	– ul. Reymonta 3, Kobylińskiego 2a, Wojewódzka 25	30.000 zł	0
Remont schodów zewnętrznych – wejście do 3 klatek schodowych	- Rybnicka 13,15,17	50 000 zł.	33.828,88 zł
Odgruzowanie oraz uszczelnienie przewodów kominowych zgodnie z wykonaną inwentaryzacją.	– ul. Szeligiewicza 6	180.000 zł	206.636,71 zł
4. Roboty elewacyjne:			
Remont płyty balkonowej	– ul. Francuska 18/7	8.000 zł	3.168,41 zł
5. Roboty drogowe/brukarskie, asfaltowe:			
Przebudowa nawierzchni wjazdu do garaży wbudowanych.	– ul. Sienkiewicza 42	30.000 zł	14.782,02 zł
6. Dźwigi:			
Modernizacja dźwigu osobowego	- Rybnicka 13	110.000 zł*	114.704,86 zł
7. Rezerwa finansowania na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe:			
Dźwigi	Wszystkie budynki Osiedla wyposażone w dźwigi	30.000 zł	7.728,71 zł
Inne roboty	Wykonano m.in.: - Malowanie bram przejazdowych: Kochanowskiego 1, Szeligiewicza 6, Podchorążych 1a, - Odbicie luźnych elementów z płyt balkonowych ul. Szafranka 3, Drzymały 17, Kochanowskiego 1 - Montaż zabezpieczenia przed ptakami ul. Macieja 3-5	50.000 zł	95.872,19 zł
8. Odpis na fundusz interwencyjny	Osiedle	14.930 zł	15.048,84 zł
RAZEM:		726 150,00 zł	669.143,12 zł

Wykonanie robót awaryjnych i dodatkowych:		
Awaryjna wymiana trzech pionów kanalizacyjnych	Mikołowska 40	82.141,51 zł
WARTOŚĆ ROBÓT OGÓLEM		751.284,63 zł

*50% wartości robót, pozostałe 50% płatne z F.rem. część "A".

INFORMACJA O ZREALIZOWANYCH W OSIEDLU „ŚRÓDMIEŚCIE” PODSTAWOWYCH ROBOTACH MODERNIZACYJNYCH I REMONTOWYCH, WG BUDYNKÓW

W OKRESIE OD 1995 R. DO 2021 R. I PLANOWANE NA ROK 2022 R.

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Instalacja wodna PVC/p.poż	Instalacja gazowa/przewody kominowe	Instalacja elektryczna piony główne	Modernizacja domofonów	Malowanie klatek/rem. parterów	Remont dachu/wymiana rynien/kominów	Docieplenia elewacji/dachu	Wymiana inst. kanal. piony/poziomy	Rem. fundam./wyk. izolacji	Drogi i chodniki zewnętrzne/mała architektura	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	2000/2020	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*	-	-	-	2013/2014 (50% z f.rem."A")	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 części kominów)	2004/2007*	2018	2022 – usun przyzycz zalew. piwnic	2022 – przebudowa śmietnika	-	
5	Mikołowska 40	68	1999 wod. 2009 p.poż	1993	2000	2011	2001/2018	2006	1998/2009*	2016 (pion mieszk. nr 5 i 6) 2021 (nr 1,4) 2022 (2,7)	-	2000 2007 2022 – przebud śmietnika	2005 2007	2008 2011 2013
6	Poniatowskiego 14A-D	42	1998	2000	2000	2017	2000/2017	2010	2004	2020	-	2022 – przebud. śmietnika	-	
7	Reymonta 3	40	1995	-	2001	2012	2003/2018	2001/2021	2004/2009*	2011 2012	2007	2022 -zadaszenie terenu pod pojemniki,nowe miejsca parking.	2009	-
8	Kobylińskiego 2A	32	1995	-	2001	2012	2001	1999	2002/2009*	2014	-	2022 -zadaszenie terenu pod pojemniki,nowe miejsca parking.	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 2022 - wjazd do garaży – wym. odwodnienia liniowego	2017 (50% z f.rem."A, 50% z fund. rem. „B”)	2011-2012 2016- strop w piwnicy 2017 remont belek 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 mieszkańców	Instalacja wodna PVC/ p.poż	Instalacja gazowa/ przewodów kominowe	Instalacja elektryczna piony główne	Modernizacja domofonów	Malowanie klatek/ rem. parterów	Remont dachu/ wymiana rynien/ kominów	Docieplenia elewacji/ dachu	Wymiana inst. kanal. pion/ 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 - wym. odwodnienia liniowego	-	
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 pion kanalizacyjnej (w pionie mieszkań nr 1 i 2) 2022 (nr 3,4)	2007	-	2007	2007 2009 - strop.
14	Wojewódzka 25	29	1998	-	2000	2018	2010	1999	1999/2007*	2010	-	2022 -zadaszenie terenu pod pojemniki.nowe miejsca parking.	2007 - balkony 2012 - 8 szt balk. 2013 - 15 szt balk.	
15	Rybicka 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 2020 - Wiata śmietnikowa	R 13- 2021	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) 2022 - rem schodów 2022 -rem balk w.sch
19	Szafranka 3	34	1998	-	2002	2017	2002	2000/2017	2004/2009*	/2018	2013	2011 2014-budowa śmietnika	-	2019-izol.stropu parkingogarazu 2014 - 1 szt (8) 2021-1 szt
20	Szafranka 6	8	1998	-	2002	2018	2002	2006	2004	-	2007	-	-	
21	Francuska 18	8	1998	-	2002	2018	2002	2006	2004	-	-	-	-	
22	Macieja 3 - 5	18	1995 2009 poziom	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 2021 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 6)

- od lokali mieszkalnych **2.535.000,76 zł**
- od lokali użytkowych i reklam **197.550,12 zł**
- od garaży **26.648,16 zł**

Planowane wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji w 2022 r.:

1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **55.198,19 zł**
2. Woda i kanalizacja **711.493,08 zł**
3. Wywóz nieczystości ogółem **354.250,32 zł**
4. Usługi gospodarzy **215.963,08 zł**
5. Odczyty wody **9.291,36 zł**
6. Konserwacja dźwigów **65.334,18 zł**
7. Konserwacja domofonów **26.110,79 zł**
8. Eksploatacja gniazd RTV **23.430,96 zł**
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) **517.531,92 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) **636.339,22 zł**

11. Wymiana/legalizacja wodomierzy (spłata rat) **18.051,00 zł**
12. Podzielniki ciepła **12.415,49 zł**

Razem koszty eksploatacji: 2.645.409,59 zł

Podsumowując:

- Bilans otwarcia eksploatacji: **385.849,48 zł**
- Wpływy (naliczone): **2.726.903,44 zł**
- Wpływy na legal./wym. wodomierzy **32.295,60 zł**
- Koszty eksploatacji: **2.627.358,59 zł**
- Koszty legal./wym. wodomierzy **18.051,00 zł**
- Podatek dochodowy: **16.451,73 zł**

- Planowany wynik roku 2022 dot. eksploatacji i wym./legalizacji wodomierzy jest dodatni i wynosi **97.337,72 zł**

- Planowany wynik roku 2022 dot. eksploatacji i wym./legalizacji wodomierzy z bilansem otwarcia jest dodatni i wynosi **483.187,20 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 niezależne. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj rolę „inkasenta” (przymusowo pracując bez wynagrodzenia ze strony dostawców), zwłaszcza w relacjach oraz rozliczeniach między indywidualnymi odbiorcami i dostawcami mediów.

Nie ma wątpliwości, że w 2022 roku czeka nas nieuchronny wzrost kosztów w zakresie wielu cenotwórczych czynników energetycznych, wzrostu

Rodzaj i adres robót planowanych w 2022 roku		Wartość robót
1. Stolarka okienna:		
a) Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach – 3 szt.		7.000 zł
2. Roboty murarsko-tylnarskie:		
Remont schodów wejściowych do budynku	– ul. Szafranka 3	30.000 zł
Usunięcie przyczyny zalewania piwnic	– ul. Barbary 3-3a	100.000 zł
3. Roboty instalacyjne wod-kan-gaz:		
Wymiana pionów instalacji sanitarnej	– Mikołowska 40	162.110 zł
Wymiana pozostałych pionów instalacji sanitarnej	– ul. Drzymały 17	150.000 zł
4. Roboty elektryczne:		
Remont instalacji odgromowej	– ul. Jordana 16a-c	30.000 zł.
5. Roboty elewacyjne:		
Naprawa balkonów od strony wschodniej	– ul. Szafranka 3	25.000 zł
6. Obiekty małej architektury:		
Przebudowa śmietnika i terenu wokół	– ul. Barbary 3-3a	60.000 zł
Utworzenie zadaszzonego miejsca pod pojemniki	– ul. Reymonta 3, Kobylińskiego 2a, Wojewódzka 25	60.000 zł
Rozbudowa istniejącego śmietnika	– ul. Poniatowskiego 14a-d, Mikołowska 40	40.000 zł
7. Roboty drogowe:		
Przebudowa terenu/miejsc parkingowych na podwórku	– ul. Reymonta 3, Kobylińskiego 2a, Wojewódzka 25	20.000 zł
Przebudowa nawierzchni wjazdu do garaży	– ul. Podchorążych 1a	20.000 zł
8. Rezerwa finansowania na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe:		
Dźwigi – usunięcie awarii i zaleceń UDT	Wszystkie budynki Osiedla wyposażone w dźwigi	30.000 zł
Inne roboty – usunięcie awarii oraz usterek po przeglądach	Wszystkie nieruchomości Osiedla,	130.000 zł
9. Odpis na fundusz interwencyjny	Osiedle	15.050 zł
RAZEM:		879 160,00 zł

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2021 ROK

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992-2021*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2021*/**	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	1 002 327 zł	1 853 090 zł	850 763 zł	202,27 zł	10 375,16 zł
Mikołowska 40	964 956 zł	1 512 420 zł	547 464 zł	161,72 zł	8 050,95 zł
Sienkiewicza 42-48	552 090 zł	1 027 735 zł	475 645 zł	206,93 zł	8 493,65 zł
Poniatowskiego 14abcd	578 521 zł	987 490 zł	408 969 zł	188,47 zł	9 737,36 zł
Barbary 3-3a	541 111 zł	797 285 zł	256 174 zł	143,45 zł	6 568,56 zł
Szeligiewicza 6	389 256 zł	586 857 zł	197 601 zł	152,63 zł	6 813,84 zł
Szafranka 3	664 638 zł	861 816 zł	197 178 zł	104,19 zł	5 799,35 zł
Francuska 61a-65a	712 652 zł	760 875 zł	48 223 zł	28,30 zł	817,34 zł
Macieja 3-5	265 264 zł	306 466 zł	41 202 zł	49,33 zł	2 289,01 zł
Francuska 18	183 997 zł	223 826 zł	39 829 zł	80,97 zł	4 978,66 zł
Szafranka 6	210 125 zł	233 262 zł	23 137 zł	46,90 zł	2 892,18 zł
Kochanowskiego 1	154 248 zł	168 840 zł	14 592 zł	30,45 zł	1 824,04 zł
Drzymały 17	719 698 zł	729 943 zł	10 265 zł	6,28 zł	277,39 zł
Bratków 3	109 196 zł	115 335 zł	6 139 zł	18,74 zł	877,05 zł
Kobylińskiego 2a	788 672 zł	541 014 zł	-247 658 zł	-204,54 zł	-7 739,33 zł
Reymonta 3	1 109 536 zł	824 375 zł	-285 161 zł	-157,15 zł	-7 129,02 zł
Szeligiewicza 20	904 463 zł	608 300 zł	-296 163 zł	-217,39 zł	-11 390,91 zł
Wojewódzka 25	1 018 949 zł	656 429 zł	-362 520 zł	-246,51 zł	-12 500,69 zł
Podchorążych 1a	1 188 067 zł	766 104 zł	-421 963 zł	-249,19 zł	-10 819,58 zł
Francuska 61-65	1 233 682 zł	765 235 zł	-468 447 zł	-273,61 zł	-9 368,94 zł
Jordana 16abc	1 534 057 zł	841 679 zł	-692 378 zł	-376,27 zł	-15 376,18 zł
Rybnicka 13-15-17	4 838 038 zł	2 760 316 zł	-2 077 722 zł	-360,11 zł	-21 870,75 zł
Razem	19 663 524 zł	17 928 692 zł	-1 734 832 zł	-43,58 zł	-2 038,58 zł

* do dnia 31.12.2021 r.

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

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 związane z rosnącą inflacją 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 2022 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) wraz z bilansem otwarcia przyjęto w wysokości **944.525,86 zł**, w tym:

- bilans otwarcia: **102.195,86 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych: **982.130 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 2022 przyjęto do wykonania następujące zadania remontowe, które przedstawiamy w tabeli na str. 10.

Przedstawiony do realizacji w roku 2022 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 roku 2022 nadal kontynuować będziemy refundację kosztów wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.

Planowane roboty murarsko-tynkarskie, tj. usunięcie przyczyny zalania piwnic w budynku

przy ul. Barbary 3-3A mają zapobiec dalszym zawiłgoceniom oraz korozji ścian budynku.

W celu zapewnienia bezpiecznego korzystania z budynków mieszkalnych zaplanowano do wykonania następujące prace: remont schodów zewnętrznych przy ul. Szafranka 3, naprawa balkonów od strony wschodniej przy ul. Szafranka 3, naprawa instalacji odgromowej przy ul. Jordana 16a-c, przebudowa nawierzchni wjazdu do garaży – wymiana odwodnienia liniowego przy ul. Podchorążych 1a.

W wyniku zmieniających się przepisów od kilku lat związanych z funkcjonowaniem systemu gospodarki odpadami komunalnymi, jak również zwiększeniem ilości odpadów segregowanych przez Mieszkańców, Osiedle Śródmieście w miarę posiadanych środków finansowych rozbudowuje i modernizuje miejsca pod pojemniki bądź śmietniki. Takie prace w 2022 roku będą prowadzone przy ul. Poniatowskiego 14a-d, ul. Mikołowskiej 40, Barbary 3-3a oraz Wojewódzkiej 25 i Kobylińskiego 2a.

Planujemy również utworzenie nowych miejsc parkingowych na wspólnym podwórku ul. Reymonta 3, Wojewódzkiej 25 i Kobylińskiego 2a.

(Dokończenie na str. 12)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2021 ROK

(Dokończenie ze str. 11)

Będziemy kontynuować wymianę pozostałych pionów instalacji kanalizacji sanitarnej w naszych nieruchomościach przy ul. Mikołowskiej 40 i Drzymały 17.

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

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

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2021 r. z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitałnych + 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 na stronie 11.

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 2022 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **2.031.242 zł**.

Planowane koszty: **1.787.659 zł**. Po odprowadzeniu zaliczki podatku dochodowego **6.037 zł** planowany wynik netto 2022 roku będzie dodatni i wynosi **237.546 zł**, a uwzględniając bilans otwarcia w wys.: - **439.079 zł** rok zamknie się wynikiem: - **201.533 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 2021 ROK

Wpływy z tytułu odpisów na działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu liczone w ciężar opłat eksploatacyjnych w roku 2021 wynosiły **19.344,80 zł**, z tego:

- od mieszkań **13.026,17 zł**
- od lokali użytkowych **6.057,60 zł**



Ulica Macieja3-5

- od garaży **261,03 zł** oraz
- inne wpływy i odpłatności za imprezy **1.262,48zł**
- bilans otwarcia roku 2021: **63.270 zł**

Ogółem Osiedle dysponowało kwotą **83.877,28 zł**.

W 2021 r. Osiedle wydatkowało ogółem kwotę **8.342,20 zł** na: utrzymanie sali integracyjnej, organizację imprez oraz dofinansowania do wycieczek. Starano się dobierać ciekawy repertuar teatralny, aby zachęcić jak najwięcej mieszkańców (członków) do uczestnictwa w spektaklach.

W 2021 roku Osiedle zorganizowało następujące imprezy w ramach prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej:

- w kwietniu 2021 r. zorganizowano przy współudziale Fundacji KSM „Da Moc” paczki świąteczne, które przekazano 20 mieszkańcom (członkom), będącym w trudnej sytuacji materialnej, w podeszłym wieku, a także aktywnie uczestniczącym w życiu spółdzielczym;
- 6.08.2021 r. bilety do teatru Śląskiego na spektakl „Pokora”;
- 26.09.2021 r. odbyła się jednodniowa wycieczka do Wojsławic;
- 20.08.2021 r. - bilety do Filharmonii w Katowicach na koncert „Sen Nocy Letniej”;
- 19.12.2021 r. bilety do teatru Śląskiego na spektakl „Wujek 81 Czarna Ballada”;
- w grudniu 2021 r. zorganizowano przy współudziale Fundacji KSM „Da Moc” paczki świąteczne, które przekazano 21 mieszkańcom (członkom), będącym w trudnej sytuacji materialnej, w podeszłym wieku, a także aktywnie uczestniczącym w życiu spółdzielczym;
- dofinansowaliśmy udział naszych mieszkańców (członków) w wyjeździe w terminie

27.08.2021-07.09.2021 na turnus wypoczynkowy do Pogorzeli organizowanym przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM.

Z przykrością stwierdzamy, że tylko te imprezy zdążyliśmy zorganizować, ponieważ sytuacja związana z pandemią spowodowała wprowadzenie ograniczeń m. in. w działalności kultury, co przełożyło się na zawieszenie części zaplanowanych na 2021 rok imprez w ramach prowadzonej przez Osiedle działalności społeczno-kulturalnej.

II. Plan na 2022 rok:

Na działalność społeczno-kulturalną w 2022 r. przewiduje się akumulację kwoty (według naliczeń) – w wysokości **105.460 zł**, na którą składają się:

- planowane wpływy w wysokości **29.920 zł**
- BO roku 2022 w wysokości **75.540 zł**

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

- bilety do teatru, muzeum, operetki (w zależności od atrakcyjności repertuaru) dla mieszkańców (członków) Osiedla;
- jednodniowe wycieczki;
- spotkania z mieszkańcami;
- formy pomocowe dla członków – organizowanie paczek dla potrzebujących członków Osiedla, seniorów oraz aktywnie uczestniczących w życiu spółdzielczym;
- dofinansowanie uczestnictwa naszych mieszkańców w imprezach i wyjazdach organizowanych przez KSM.

Informujemy, że 2022 rok jest jubileuszowy dla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która będzie obchodzić 65-lecie swego istnienia. Mamy nadzieję, że zaplanowane z tej okazji spotkania z mieszkańcami dojdą do realizacji, a obostrzenia będą luzowane - co pozwoli na wspólne świętowanie obchodów.

O zamierzeniach wykazanych w planie na 2022 rok są Państwo informowani w formie ogłoszeń wywieszanych w tablicach informacyjnych, znajdujących się na klatkach schodowych.

Zachęcamy mieszkańców do uczestnictwa w prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej, co pozytywnie wpłynie na zwiększenia integracji i aktywności członków naszej wspólnoty w życiu Spółdzielni.

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

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