

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

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

## OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE

które odbędzie się we wtorek, 13 grudnia 2022 roku,  
o godz. 16<sup>30</sup> w Sali Integracyjnej Osiedla Śródmieście  
ul. Poniatowskiego 14b w Katowicach

# OSIEDLE ŚRÓDMIEŚCIE

## SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU

**R**ok 2022 to rok Jubileuszu 65-lecia KSM, który nasze Osiedle uświetniło biesiadą "Od 65 lat na mapie Katowic".

W roku 2022 Rada Osiedla Śródmieście KSM wypełniała przede wszystkim funkcje sprecyzowane w Statucie Spółdzielni i na podstawie Regulaminu jej działania.

W pracy Rady nastąpiła zmiana spowodowana śmiercią śp. **Józefa Dobiczka**, długoletniego działacza organów samorządowych Spółdzielni pełniącego funkcję Przewodniczącego Komisji GZS w Radzie Osiedla Śródmieście.

Skład Rady Osiedla przedstawia się następująco:

1. **Janina DZIUNIKOWSKA** – Przewodnicząca Rady Osiedla,
2. **Dariusz TKACZEWSKI** – Zastępca Przewodniczącej Rady Osiedla,
3. **Mariusz NIEMIEC** – Sekretarz Rady Osiedla,
4. **Stanisław JANUSZEK** – Przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej,
5. **Halina CVETANOVSKA** – Członek Komisji GZS,
6. **Krzysztof MŁYŃCZYK** – Członek Komisji GZS,
7. **Jaroslav BEDNARCZYK** – Członek RO,
8. **Kazimierz MIRONOWICZ** – Członek RO.

W **styczniu i lutym 2022** roku Rada Osiedla pracowała zdalnie, reszta posiedzeń odbyła się stacjonarnie. Znaczną uwagę poświęcono kosztom, które wzrosły znacząco. Starając się wpływać na ograniczanie wydatków, szczegółowo analizowano przebieg prac remontowych ujętych w planie roku sprawozdawczego mając na względzie prace zwią-

zane z bezpieczeństwem zamieszkania i konieczne interwencje po przeglądach.

W omawianym okresie Rada Osiedla odbyła łącznie **10** posiedzeń plenarnych (na dzień 17.11.2022 r.), 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 **4** posiedzenia plenarne i uczestniczyła wraz z członkami RO w **17** odbiorach robót remontowych, **4** wizjach na terenie Osiedla i **4** komisjach w sprawie wymiany okien.

**Komisja Społeczno-Kulturalna** odbyła **4** posiedzenia w zakresie swoich działań. Przyznano **24** paczki dla członków naszego Osiedla będących w trudnej sytuacji materialnej, starszych wiekowo, a także aktywnie uczestniczących w życiu spółdzielczym oraz **3** paczki mikołajkowe dla dzieci mieszkańców Osiedla. Dodatkowo komisja uczestniczyła w mediacjach między mieszkańcami. Na bieżąco odbywają się również posiedzenia z osobami zalegającymi z opłatami miesięcznymi. W efekcie udało się zmniejszyć zadłużenie o kwotę **133.795,69** 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 **2022** roku wyniosła **324.358,36 zł**.

W ciągu **2022** roku Rada Osiedla podjęła łącznie **13** uchwał, które dotyczyły następujących spraw:

- **Nr 1/15/2022 z dnia 16.03.2022 r.** o przyznaniu 14 paczek świątecznych dla mieszkańców.

- **Nr 2/16/2022 z dnia 16.03.2022 r.** o akceptacji utrzymania 8-osobowego składu RO do końca kadencji.

- **Nr 3/17/2022 z dnia 18.05.2022 r.** o zmianie stawek eksploatacyjnych od 1.09.2022 r. dla lokali mieszkalnych.

- **Nr 4/18/2022 z dnia 19.10.2022 r.** o uchwaleniu stawki za najem i korzystanie z części nieruchomości wspólnej.

- **Nr 5/19/2022 z dnia 19.10.2022 r.** o uchwaleniu stawek za najem i korzystanie z pomieszczeń zsypowych w budynku przy ul. Szafranka 3.

- **Nr 6/20/2022 z dnia 16.11.2022 r.** o przyznaniu 10 paczek świątecznych dla mieszkańców Osiedla.

- **Nr 7/21/2022 z dnia 16.11.2022 r.** w sprawie przyznania paczek mikołajkowych dla dzieci Mieszkańców Osiedla.

- **Nr 8/22/2022 z dnia 16.11.2022 r.** w sprawie zmiany stawek opłat dla lokali mieszkalnych i garaży obowiązującej od 1.03.2023 r.

- **Nr 9/23/2022 z dnia 16.11.2022 r.** w sprawie zmiany stawki eksploatacyjnej od 1.03.2023 roku dla lokali użytkowych na spółdzielczym prawie do lokalu.

- **Nr 10/24/2022 z dnia 16.11.2022 r.** w sprawie zmiany stawek eksploatacyjnych od 1.03.2023 r. dla lokali użytkowych na zasadach najmu.

- **Nr 11/25/2022 z dnia 16.11.2022 r.** o zatwierdzeniu planu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na 2023 rok.

- **Nr 12/26/2022 z dnia 16.11.2022 r.** o zatwierdzeniu planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego „B” na 2023 rok.

- **Nr 13/27/2022 z dnia 16.11.2022 r.** o przyjęciu założeń gospodarczo-finansowych na 2023 rok.

Przedstawiając w dużym skrócie sprawozdanie z działalności Rady Osiedla nadmieniamy, że członkowie Rady Osiedla, jeśli tylko zaistnieje potrzeba, są do dyspozycji Administracji Osiedla Śródmieście. Zaangażowanie całej Rady jest zawsze ogromne, co świadczy o odpowiedzialnym traktowaniu powierzonych zadań.

**RADA OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**

### PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Wręczenie wyróżnień honorowych za zasługi dla rozwoju KSM.
3. Okresowe sprawozdania:
  - a. Rady Osiedla z działalności w roku 2022,
  - b. Kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2022, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe,
  - c. Zarządu z działalności w roku 2022,
4. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2023 rok.
5. Dyskusja.
6. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
7. Zakończenie Zebrania.

**ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2022 ROK

**A**dministracja Osiedla Śródmieście i Haperowiec przedstawia niniejszym sprawozdanie za 2022 rok z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla Śródmieście, 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 m<sup>2</sup>,
- 26.066 m<sup>2</sup> powierzchni terenów Osiedla,
- 60 garażami,
- 20 lokalami użytkowymi.

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

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

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

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla w dniu 24.11.2021 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 24.02.2022 r. zatwierdziła uchwałę nr 1/2022 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2022, 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 2021 i plany na rok 2022 nie zgłoszono żadnych wniosków i zaleceń.**

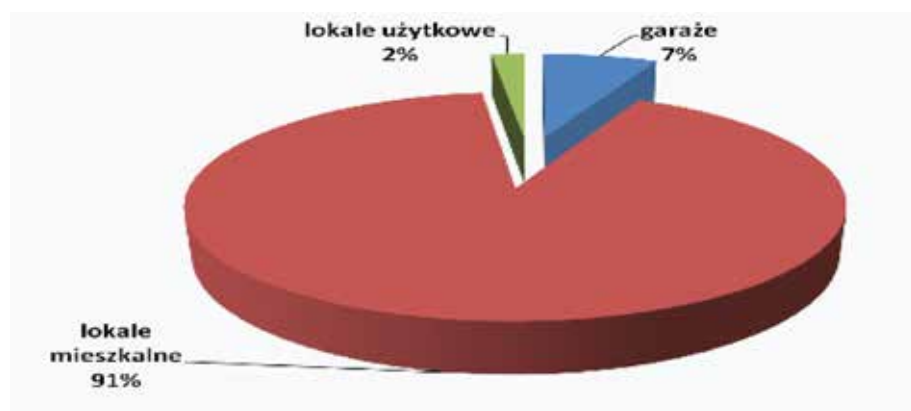
**Na wykresach powyżej przedstawiono zasoby osiedla oraz strukturę własnościową lokali mieszkalnych w Osiedlu Śródmieście.**

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 1044 pisma (stan na 17.11.2022 r.), dotyczących głównie wniosków i zgłoszeń na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych

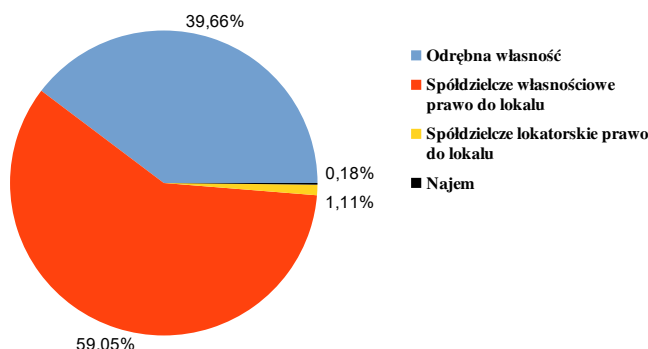
**ZASOBY OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE**

Wykres nr 1



**STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLU ŚRÓDMIEŚCIE**

Wykres nr 2



prac remontowych, występujących awarii, najmu komórek gospodarczych itp.;

- zarejestrowano 467 zgłoszeń (stan na 17.11.2022 r.) 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 gminach 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 (tj. graffiti na budynkach) jak również szkód 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 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 2267/2022 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 4.03.2022 r. przeprowadzenie w okresie od 4.04-25.04.2022 r. wiosennej oraz od 12.09-03.10.2022 r. jesiennej, kompleksowej akcji deratyzacji;

- na bieżąco współpracowano z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Katowicach w zakresie pozyskiwania świadczeń pomocowych na rzecz uprawnionych mieszkańców naszego Osiedla;

- nadzorowano firmę kominiarską w zakresie prawidłowego przebiegu kontroli wynikających z art. 62 ust. 1<sup>1</sup> ustawy prawo budowlane, a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie;

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2022 ROK

- przeprowadzane były przez Serwis Techniczny KSM kontrole szczelności instalacji gazowej (wraz z urządzeniami gazowymi) wynikające z art. 62 ust. 1<sup>1</sup> ustawy prawo budowlane, nadzorowano przebieg kontroli, a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie.
- na bieżąco współpracowano ze Strażą Miejską i Policją w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania w naszych zasobach;
- przeprowadzono roczną kontrolę stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu zgodnie z art. 62 ust. 1<sup>1</sup> 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 przeprowadzenie 7 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 18 zleceń na roboty eksploatacyjne, awaryjne i remontowe ujęte w planie funduszu remontowego Osiedla część „B”,

których wartość nie wymagała przeprowadzenia wyboru wykonawcy;

- przygotowano 1 umowę za odpłatne zajęcie części dachu w celu naprawy elewacji sąsiadującego budynku (Wspólnota Mieszkańców);
- 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;
- 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 16 osób.

Na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedle Śródmieście dysponowało kwotą **3.136.956,61 zł**, z tego, według naliczeń opłat:

- od lokali mieszkalnych **2.549.144,40 zł**
- od garaży **25.774,56 zł**

- od lokali użytkowych i reklam **205.044,04 zł**
- wynik roku poprzedniego **356.993,61 zł**

Ze względu na fakt zalegania części mieszkańców i najemców z opłatami za lokale mieszkalne i niemieszkalne, rzeczywiste wpływy były niższe o **337.007,55 zł**, co stanowi 12,1% naliczonych wpływów rocznych.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne (wg stanu na 31.10.2022 r.) wyniosły **324.358,36 zł**. W przeliczeniu na statystyczne mieszkanie w Osiedlu, wielkość zadłużenia w opłatach wynosiła średnio na lokal **381,15 zł**.

Warto w tym miejscu podkreślić, że w roku 2021 zadłużenia za lokale mieszkalne wynosiły **266.797,75 zł**, w związku z czym wg stanu na dzień 31.10.2022 r. wysokość zadłużenia w stosunku do 2021 r. zwiększyła się o **57.560,61 zł** czyli o 21,57%.

W 2022 roku (stan na 17.11.2022 r.) odbyło się 7 spotkań z osobami zalegającymi z opłatami za lokale mieszkalne tj.: 16.02.2022 r., 20.04.2022 r., 18.05.2022 r., 22.06.2022 r., 14.09.2022 r., 19.10.2022 r. i 16.11.2022 r. wskutek czego osoby zadłużone dokonały spłat należności w kwocie **133.795,69 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 mieszkańców 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 31.10.2022 r. w naszym Osiedlu przedstawia wykres nr 3 obok i zamieszczona na str. 4 tabela (w układzie nieruchomości budynkowych).*

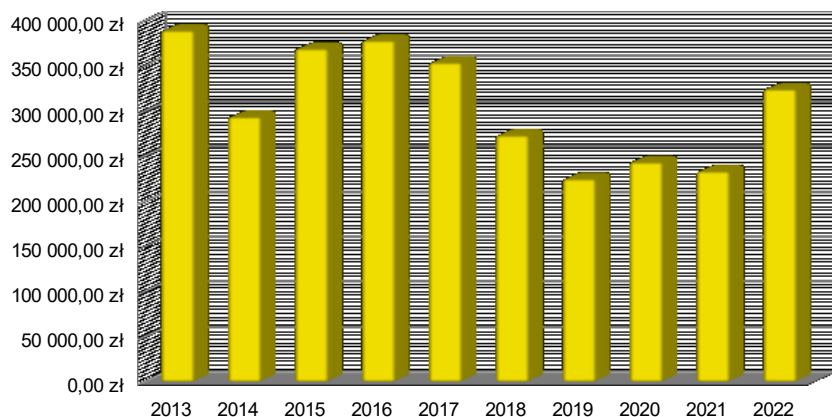
W kolumnie 6 tabeli podano ponadto (obliczoną metodą średniej ważonej) wielkość zaległości przypadających w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny w danym budynku.

Problemem niepożądanym, obciążającym dodatkowo, a ponadto nieracjonalnie koszty Osiedla jest występowanie dewastacji i kradzieży. **Wg stanu na**

*(Ciąg dalszy na str. 4)*

**STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE  
W LATACH 2013-2022**

*Wykres nr 3*



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2022 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 <sup>2</sup> pow. mieszkalnej [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1	Barbary 3-3a	39	10	34.190,13	876,67	19,15 zł
2	Bratków 3	7	3	1.971,20	281,60	6,02 zł
3	Drzymały 17	37	14	57.233,76	1.546,86	35,04 zł
4	Francuska 18	8	1	17,22	2,15	0,04 zł
5	Francuska 61-65	50	17	5.000,56	100,01	2,92 zł
6	Francuska 61a-65a	59	9	1.317,33	22,33	0,77 zł
7	Jordana 16a-c	45	14	58.116,94	1.291,49	31,58 zł
8	Kobylińskiego 2a	32	12	6.217,92	194,31	5,14 zł
9	Kochanowskiego 1	8	5	2.222,05	277,76	4,64 zł
10	Macieja 3-5	18	8	5.084,10	282,45	6,09 zł
11	Mikołowska 40	68	21	7.867,91	115,70	2,32 zł
12	Plebiscytowa 38a-42b	82	41	26.007,96	317,17	6,27 zł
13	Podchorążych 1a	39	20	10.101,67	259,02	5,97 zł
14	Poniatowskiego 14a-14d	42	16	9.798,22	233,29	4,52 zł
15	Reymonta 3	40	17	6.913,81	172,85	3,81 zł
16	Rybicka 13-17	95	33	45.060,13	474,27	7,81 zł
17	Sienkiewicza 42-48	56	17	4.745,44	84,74	2,06 zł
18	Szafranka 3	34	12	27.119,90	797,64	14,33 zł
19	Szafranka 6	8	5	2.409,46	301,18	4,88 zł
20	Szeligiewicza 20	26	9	4.510,24	173,47	3,31 zł
21	Szeligiewicza 6	29	8	3.055,99	105,38	2,36 zł
22	Wojewódzka 25	29	11	5.400,44	186,22	3,67 zł
<b>R a z e m</b>		<b>851</b>	<b>303</b>	<b>324.358,36</b>	<b>381,15</b>	<b>8,15 zł</b>

(Ciąg dalszy ze str. 3)

dzień 31.10.2022 r. dewastacje wyniosły 1.300,00 zł. (wykres nr 4) 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 eksploatacją oraz podatku dochodowego, nadwyżka uzyskana z wynajmu lokali użytkowych i reklam w 2022 r. wyniosła 49.365,85 zł, co daje średnio na jedno mieszkanie zmniejszenie potencjalnych obciążeń finansowych rzędu 58,01 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

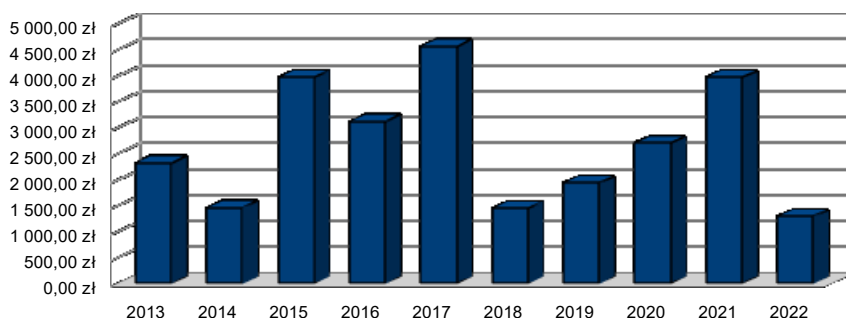
m.in. komunalne (często działające na zasadzie naturalnego monopolisty w danej branży).

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, aczkolwiek niezbędne, wydatki na:

1. Coroczne badanie techniczne dźwigów oraz wykonanie zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego – koszt **12.830 zł**

2. Okresową kontrolę stanu technicznej sprawności obiektu-budynku mieszkalnego (przeprowadzanej co najmniej jeden raz w roku; art. 62 ust.1, pkt 1 ustawy) – koszt **25.154 zł**
3. Okresową kontrolę stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej budynku przeprowadzanej co 5 lat, zgodnie z art. 62 ust.1, pkt 2 ustawy w zakresie konstrukcyjnym budynku, stanu technicznego jego elementów składowych, skuteczności ochrony przeciwpożarowej instalacji elektrycznej, odgromowej oraz innych instalacji znajdujących się w wy-

**KOSZTY DEWASTACJI W LATACH 2013-2022**

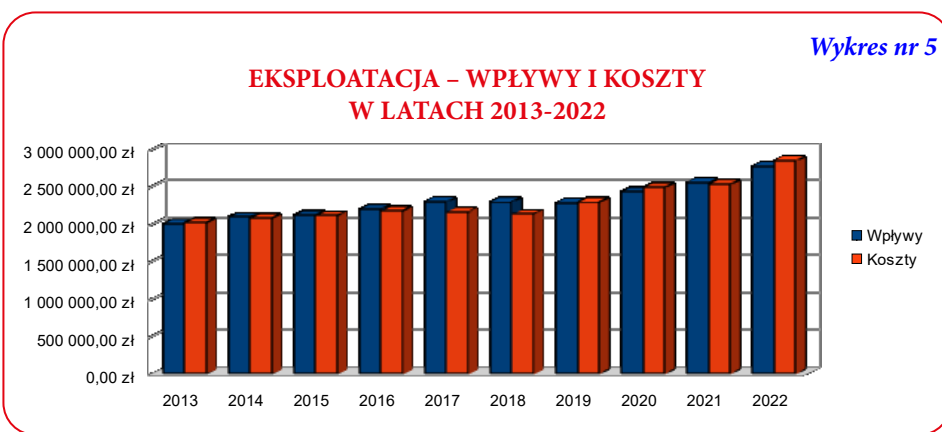


# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2022 ROK

- posażeniu budynku (w 2022 r. odgromy) – koszt **3.360 zł**
4. Coroczną kontrolę wszystkich instalacji gazowych w budynkach oraz urządzeń gazowych w mieszkaniach – koszt **47.782 zł**
5. Coroczną kontrolę i czyszczenie przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust.1, pkt 1c ustawy) – koszt **27.929 zł**
6. Wykonanie zaleceń wynikających z przepisów BHP – koszt **4.800 zł**
7. Ochronę przeciwpożarową w budynkach oraz wykonanie zaleceń pokontrolnych, związanych m.in. ze zmianami w przepisach ppoż. – koszt **13.365 zł**

**Ogółem koszty eksploatacji za 2022 r. kształtują się następująco (wykres nr 5):**

- I. Lokale mieszkalne 2.688.763,99 zł w tym:**
- Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **55.290,48 zł**
  - Woda i kanalizacja **770.592,81 zł**
  - Wywóz nieczystości ogółem **366.175,20 zł**
  - Usługi gospodarzy **203.354,08 zł**
  - Odczyty wody **8.558,92 zł**
  - Konserwacja dźwigów **62.661,98 zł**
  - Konserwacja domofonów **23.238,24 zł**
  - Eksploatacja gniazd RTV **22.212,80 zł**
  - Koszty zarządzania Osiedla (obejmujące m.in. płace pracowników z narzutami, koszty funkcjonowania Rady Osiedla, koszty bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla (wraz z mediami), materiały biurowe, amortyzację) **481.518,29 zł**
  - 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) **623.578,83 zł**
  - Wymiana/legalizacja wodomierzy **17.729,52 zł**
  - Podzielniki kosztów ogrzewania **17.818,64 zł**
  - Korekty rozliczeń wody i ścieków **36.034,20 zł**
- II. Lokale użytkowe 139.304,98 zł w tym:**
- Eksploatacja lokali użytkowych **123.237,21 zł**
  - Woda i kanalizacja **13.246,89 zł**
  - Konserwacja dźwigów **2.153,68 zł**
  - Legalizacja wodomierzy **285,12 zł**
  - Podzielniki kosztów ogrzewania **382,08 zł**
- III. Garaże, w tym: 7.421,34 zł**



- Eksploatacja garaży **27.416,63 zł**
  - Woda i kanalizacja **4,71 zł**
- Razem koszty eksploatacji: 2.855.490,31 zł**

Dodatkowym obciążeniem kosztów eksploatacji było odprowadzenie zaliczki podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **16.373,21 zł** z tytułu dzierżawy terenu, najmu lokali użytkowych, reklam i garaży (z działalności nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi).

- Podsumowując:
- Bilans otwarcia: **356.993,61 zł**
  - Wpływy (naliczone): **2.747.671,92 zł**
  - Wpływy dot. wym./legaliz. wodomierzy **32.291,08 zł**
  - Koszty eksploatacji: **2.837.475,67 zł**
  - Koszty wym./legaliz. wodomierzy **18.014,64 zł**
  - Podatek dochodowy - zaliczka: **16.373,21 zł**
  - Wynik roku 2022 jest dodatni i wynosi: **265.093,09 zł**

*Wartości prognozowane na dzień 31.12.2022 r.*

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  
poniżej 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 garmazeryjnych, 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, stoiki po napojach i żywności (bez zanieczyszczonych 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:**

*(Ciąg dalszy na str. 6)*

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2022 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 5)

- odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców- odbierane będą nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m<sup>3</sup> w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGK, Katowice ul. Obroki 140, tel. 32/35-87-609 do 612,
- nadwyżki gruzu budowlanego i innych odpadów remontowych należy dostarczyć osobiście do miejsca składowania odpadów Katowice, ul. Milowicka 7 oraz ul. Obroki 140,
- ponadto odbierane są dwa razy w miesiącu odpady wielkogabarytowe z wyznaczonego miejsca na osiedlu, zgodnie z wyznaczonym przez MPGK Harmonogramem umieszczonym na tablicach ogłoszeń w budynkach.

W celu uniknięcia 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 8<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup> lub wypełniając formularz na stronie internetowej: [elektro-smieciarka.pl](http://elektro-smieciarka.pl)

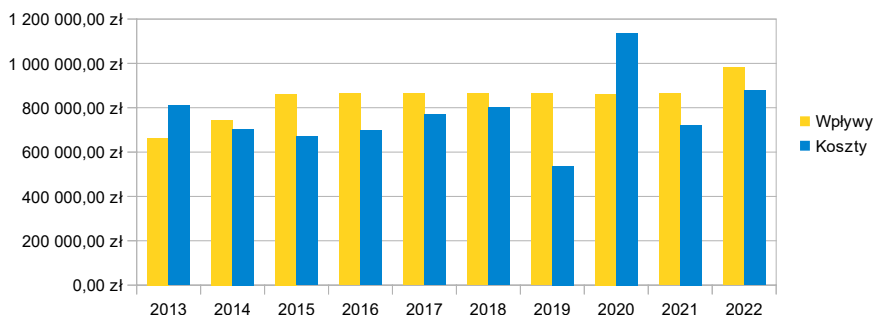
## SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW W 2022 R.

Akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B” na 2022 r. wynosiła 946.150 zł, w tym:

- bilans otwarcia 2022 **103.800 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych (od lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych) **982.150 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 każdor-

### WPLYWY I WYDATKI NA REMONTY W LATACH 2013-2022



zowo akceptowane przez Radę Osiedla (wykres nr 6).

Zakres rzeczowy i finansowy robót remontowych przeprowadzonych zgodnie z planem remontów na 2022 r. ujęto w **zestawieniu tabelarycznym na str. 7**. W kolumnie nr 2 została podana wartość robót ujęta w planie remontów na 2022 r., w kolumnie nr 3 natomiast zostały podane rzeczywiste koszty jakie zostały poniesione na przeprowadzenie tychże robót:

Wybór wykonawców na trzy roboty remontowe był przeprowadzany w trybie wyboru ofert przez Dział Nadzoru Remontów i Inwestycji Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy współudziale przedstawicieli Rady Osiedla i Administracji, tj.: wymianę pięciu pionów kanalizacyjnych w budynku przy ul. Drzymały 17, remont schodów zewnętrznych i naprawę balkonów od strony wschodniej w budynku przy u. Szafranka 3.

W roku 2022 część środków funduszu remontowego część „B” Osiedla zarezerwowana jest na refundację stolarki okiennej w jednym lokalu mieszkalnym.

W roku bieżącym wymieniono 5 pozostałych pionów instalacji kanalizacyjnych w mieszkaniach przy ul. Drzymały 17 w Katowicach, jak również kontynuowaliśmy prace rozpoczęte w 2021 roku tj. wymianę pionów instalacji kanalizacyjnej przy ul. Mikołowskiej 40.

W sprawie zapobiegania dalszym zawiłociom oraz korozji ścian budynku przy ul. Barbary 3-3a została zlecona ekspertyza techniczna na podstawie której opracowywany jest projekt techniczny. Osiedle na realizację robót zarezerowało środki finansowe w planie remontów na 2023 rok.

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. W 2022 roku zmodernizowaliśmy wiatę śmietnikową przy ul. Barbary 3-3a oraz zgodnie ze zgłoszeniami Mieszkańców planujemy zadaszyć pojemniki na wspólnym podwórku przy



Wiąta śmietnikowa ul. Barbary 3-3a

ul. Reymonta 3, Wojewódzkiej 25 i Kobylińskiego 2a wraz z wykonaniem podłoża. Prace te planujemy wykonać do końca bieżącego roku przy sprzyjających warunkach atmosferycznych.

Planowane roboty związane z rozbudową śmietnika przy ul. Poniatowskiego 14a-d, ul. Mikołowskiej 40, zostały przełożone na 2023 rok. Prace te związane są z dużym zakresem robót tj. zniwelowaniem częściowo skarpy, wykonaniem podłoża oraz powstaniem wiaty śmietnikowej.

Wykonano szereg robót, które wpłynęły na poprawę warunków korzystania z nieruchomości jak również na polepszenie ochrony budynku tj. naprawa instalacji odgromowej przy ul. Jordana 16a-c, przebudowa nawierzchni wjazdu do garaży wbudowanych przy ul. Podchorążych 1a, oraz w budynku przy ul. Szafranka 3 - naprawa betonowych balustrad balkonów od strony wschodniej jak również remont schodów zewnętrznych. Uporządkowaliśmy miejsca postojowe wraz z powstaniem nowych na wspólnym podwórku ul. Reymonta 3, Wojewódzkiej 25 i Kobylińskiego 2a.

Informujemy, że zgodnie ze Strategią Ekonomiczną KSM wykonywane są w roku bieżącym prace remontowe finansowane z funduszu remontowego „A” tj. modernizacja docieplenia budynku przy ul. Mikołowskiej 40 oraz remont instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania przy ul. Francuskiej 61a-65a.

Dbamy również o estetykę i zieleni na Osiedlu. Przy nieruchomości przy ul. Plebiscytowej 38a-

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2022 ROK

Rodzaj i adres prowadzonych robót w 2022 roku		Wartość planowanych robót	Rzeczywista wartość robót
<b>1. Stolarka okienna:</b>			
a) Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej w jednym mieszkaniu 6,75 m <sup>2</sup>		7.000 zł	7 000 zł
<b>2. Roboty murarsko-tynkarskie:</b>			
Remont schodów wejściowych do budynku	– ul. Szafranka 3	30 000 zł.	36 052 zł
Usunięcie przyczyny zalewania piwnic-I etap	– ul. Barbary 3-3a	100.000 zł	39 729 zł
<b>3. Roboty instalacyjne:</b>			
Wymiana 6 pionów kanalizacyjnych	- ul. Mikołowska 40	162 110 zł.	79 974 zł
Wymiana pozostałych pionów kanalizacyjnych w budynku.	– ul. Drzymały 17	150.000 zł	158 409 zł
<b>4. Roboty elektryczne:</b>			
Remont instalacji odgromowej na dachu	– ul. Jordana 16a-c	30.000 zł	21 600 zł
<b>5. Roboty elewacyjne:</b>			
Naprawa balkonów od str. wschodniej	- ul. Szafranka 3	25 000 zł	47 554 zł
<b>6. Obiekty małej architektury:</b>			
Przebudowa śmietnika i terenu wokół	- ul. Barbary 3-3a	60 000 zł	62 584 zł
Modernizacja miejsc pod pojemniki na odpady komunalne	- podwórko ul. Kobylińskiego 2a - Reymonta 3 - Wojewódzka 25	60 000 zł	61 500 zł *
Przebudowa istniejącego śmietnika	- Mikołowska 40 – Poniatowskiego 14a-d	40 000 zł	0
<b>7. Roboty drogowe/brukarskie, asfaltowe:</b>			
Przebudowa terenu/miejsc parkingowych	- podwórko ul. Kobylińskiego 2a-Wojewódzka 25- Reymonta 3	20 000 zł	31 400 zł
Przebudowa nawierzchni - wjazd do garaży.	– ul. Podchorążych 1a	20.000 zł	13 726 zł
<b>7. Rezerwa finansowania na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe:</b>			
Dźwigi	Wszystkie budynki Osiedla wyposażone w dźwigi	30.000 zł	16 750 zł
Inne roboty	Wykonano m. in.: Plebiscytowa- montaż budek lęgowych, wymiana kratki wentylacyjnych na elewacji. Usunięcie drobnych przecieków z dachów/elewacji w bud: Szeligiewicza 6, 20, Poniatowskiego 14d, Podchorążych 1a, Jordana 16b,c Reymonta 3, Francuska 61, Mikołowska 40 Barbary 3a- wym. odc. odpowietrzenia kanalizacji na dachu, Sienkiewicza 46 – wym. kasety domofonowej.	130.000 zł	83 867 zł
<b>8. Odpis na fundusz interwencyjny</b>	Osiedle	15.050 zł	15.050 zł
<b>RAZEM:</b>		<b>879 160 zł</b>	<b>675 195 zł</b>

\* -termin realizacji do dnia 31.12.2022 roku – przy sprzyjających warunkach atmosferycznych

## Wykonanie robót dodatkowych:

Malowanie klatki schodowej wraz z kafelkowaniem parteru	Kochanowskiego 1	62 035 zł
<b>WARTOŚĆ ROBÓT OGÓŁEM</b>		<b>737 230 zł</b>

-42b dokonano nasadzeń 3 szt drzewek oraz wymieniono część ogrodzenia. Natomiast na ścianie szczytowej budynku przy ul. Macieja 3-5 powstał mural o znaczeniu symbolicznym, który pozytywnie wpłynął na wygląd budynku. Mural powstał z inicjatywy Katowickiego Miasta Ogrodów im. Krystyny Bochenek. Tematem muralu jest wiersz

współczesnej poetki Yuliyi Musakovskiej "Bezpieczne miejsce".

Wykonaliśmy również wiele innych drobnych robót awaryjnych oraz wynikających z okresowych przeglądów technicznych budynków (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 27 lat, sfinansowanych z funduszu remontowego Osiedla część "B" i środków finansowych z części zarządzanej centralnie (fundusz remontowy część „A”) oraz planowane roboty na rok 2023.*

**INFORMACJA O ZREALIZOWANYCH W OSIEDLU ŚRÓDMIEŚCIE PODSTAWOWYCH ROBOTACH MODERNIZACYJNYCH I REMONTOWYCH,  
WG BUDYNKÓW W OKRESIE OD 1995 R. DO 2022 R. I PLANOWANE NA ROK 2023 R.**

L.p	Adres budynku	Liczba mieszkań	Instalacja wodna PVC/p.poż	Instalacja gazowa/przewody kominowe	Instal. elektr./odgromy	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/miła 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	2002/2022	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	Szeligewicza 20	26	1995	2000 CU	2001	2011	2001	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 - oprac. ekspertyzy i projektu 2023 - usun przyrzecz zalew. piwnic	2022 - przebudowa śmietnika i terenu wokół.	-	-
5	Mikołowska 40	68	1999 wod. 2009 p.poż	1993	2000	2011	2001/2018	2006	1998/2009*	2016 (lok. nr 5 i 6) 2021 (nr 1,4) 2022 (2,7)	-	2000/2007 2023 - przebudowa śmietnika	2005 2007	2008, 2011, 2013
6	Poniatowskiego 14A-D	42	1998	2000	2000	2017	2000/2017	2010	2004	2020	-	2000 2023 - przebudowa śmietnika	-	-
7	Reymonta 3	40	1995	-	2001	2012	2003/2018	2001/2021	2004/2009* 2023-dociepl. fragm. elew.zach.	2011 2012	2007	2002 2022-nowe miejsca postojowe (teren za szlabanem) 2022 zadaszanie terenu pod pojemniki.	2009	-
8	Kobylińskiego 2A	32	1995	-	2001	2012	2001	1999	2002/2009*	2014	-	2002/2010 2022-nowe miejsca postojowe (teren za szlabanem) 2022 zadaszanie terenu pod pojemniki	2012 (50% z f.rem."A")	2006- 2 tarasy 2009- 2 tarasy 2023 - napr.clewac.
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 oporowych



Lp	Adres budynku	Liczba mieszkań	Instalacja wodna PVC/ p.poż	Instalacja gazowa/ przewodów kominowe	Instal. elektrycznej/ odgromy	Modernizacja domofonów	Malowanie Klatek/ rem. parterów	Remont dachu/ wymiana rynien/ kominów	Docieplenia elewacji/ dachu	Wymiana inst. kanal. pionów/ poziomy	Rem. fundam./ wyk. izolacji	Drogi i chodniki zewnętrzne/ mała architektura	Remont kapitalny dźwigów	Elementy konstrukcyjne/balkony
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
11	Francuska 61A - 65A	58	1999	-	2001	2015	2003/2020	2001	2000/2009* 2020/2021* docieplenie stropów piwnic	2017	2010	2003	-	2005, 2013 2014, 2022-1 szt
12	Sienkiewicza 42 - 48	56	1995 wod. 2006 poziom	-	2002	2015 2022 kasety	2003	2003	2000/2003	-	-	1999/ 2007 2013 – asfalt 2019 – modern. śmietn. 2021-wjazd do garaży – wym. odwod.. liniowe	-	
13	Drzymały 17	37	1995 wod. 2010 p.poż	1999 CU	2000	2011	2009 rem. parteru 2010 klatka	2001	1998/2009* 2017-2018 (rem. schodów zewn. wraz z częścią elewacji)	2013– wym.3 piony kanalizac nr 1 i 2) 2022 (wym. 5-ciu pionów)	2007	-	<b>2023 – 1 szt</b>	2007 2009 - strop.
14	Wojewódzka 25	29	1998	-	2000	2018	2010	1999	1999/2007*	2010	-	2022-nowe miejsca postojowe (teren za szlabanem) 2022 zadaszzenie terenu pod pojemniki,	2007 – balkony 2012 – 8 szt balk. 2013 – 15 szt balk.	
15	Rybicka 13 - 17	95	1995 wod. 2011 p.poż 2012 R.13,oddym 2013 R.15,oddym 2014 R.17,oddym	-	2000	2013	2002	2000 / 2009	1995 2013/2014* 2023 napr. elew.zach.Xp- wym. zadaszzenia nad balkonem	-	-	2002 2020 - Wiata śmietnikowa	R 13- 2021 R 15- 2023	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 remont	-	-
17	Szeligiewicza 6	31	1995	2021 uszczel. przewodów komin	2002	2008	2003 2016 parter 2017 klatka sch.	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
19	Szafranka 3	34	1998	-	2002	2017	2002	2000/2017	2004/2009*	/2018	2013	2011 2014-budowa śmietnika	-	2015 (m-k. Nr 32) 2022- rem schodów 2022 -rem balk wsch
20	Szafranka 6	8	1998	-	2002	2018	2002	2006	2004	-	2007	-	-	2019-izol.stropu parkingogarażu
21	Francuska 18	8	1998	-	2002	2018	2002	2006	2004	-	-	-	-	2014 – 1 szt (8) 2021 - 1 szt (7)
22	Macieja 3 - 5	18	1995 2009 poziom	1999 CU	2002	2018	2003	1999/2007	2000	<b>2023 -wym. wszystkich pionów kanal.</b>	2007	2007-2008	-	2008

Objaśnienia: CU - instalacja miedziana

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

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2022 ROK

## ZAMIERZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE NA 2023 ROK

Planowane wpływy na eksploatację w 2023 roku (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **3.185.532,28 zł**, w tym:

- od lokali mieszkalnych **2.940.508,13 zł**
- od lokali użytkowych i reklam **212.209,36 zł**
- od garaży **32.814,79 zł**

**Planowane wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji w 2023 r.:**

1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **76.531,59 zł**
2. Woda i kanalizacja **785.333,74 zł**
3. Wywóz nieczystości ogółem **388.392,60 zł**
4. Usługi gospodarzy **248.462,09 zł**
5. Odczyty wody **8.869,32 zł**
6. Konserwacja dźwigów **71.737,00 zł**
7. Konserwacja domofonów **6.162,26 zł**
8. Eksploatacja gniazd RTV **22.212,84 zł**
9. Koszty zarządzania Osiedla (obejmujące m.in. płace pracowników z narzutami, koszty funkcjonowania Rady Osiedla, koszty bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla (wraz z mediami), materiały biurowe, amortyzację) **652.498,96 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) **746.841,97 zł**
11. Wymiana/legalizacja wodomierzy (spłata rat) **18.014,64 zł**
12. Podzielniki kosztów ogrzewania **18.200,88 zł**
13. Korekty rozliczeń zimnej wody i ścieków **36.034,44 zł**

**Razem koszty eksploatacji:**  
**3.099.292,33 zł**

- Podsumowując:
- Bilans otwarcia eksploatacji: **265.093,09 zł**
  - Wpływy (naliczone): **3.153.248,92 zł**
  - Wpływy na legal./wym. wodomierzy **32.283,36 zł**
  - Koszty eksploatacji: **3.081.277,69 zł**
  - Koszty legal./wym. wodomierzy **18.014,64 zł**
  - Podatek dochodowy: **16.881,18 zł**

- Planowany wynik roku 2023 dot. eksploatacji i wym./legalizacji wodomierzy jest dodatni i wynosi **69.358,77 zł**

- Planowany wynik roku 2023 dot. eksploatacji i wym./legalizacji wodomierzy z bilansem otwarcia jest dodatni i wynosi **334.451,86 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 nie pogorszonym, 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 „inkasenta” (przymusowo pracując bez wynagrodzenia ze strony dostawców), zwłaszcza w relacjach oraz rozliczeniach między indywidualnymi odbiorcami i dostawcami mediów.

Nie ma wątpliwości, że w 2023 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

Rodzaj i adres planowanych robót w 2023 r.	Wartość robót	
<b>1. Stolarka okienna:</b>		
a) Wymiana stolarki w 1 mieszkaniu: 3 szt= 7,30 m.kw	18 980 zł	
b) Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej w 2 mieszkaniach – 7 szt.= 16,56	32 290 zł	
<b>2. Roboty murarsko-tynkarskie:</b>		
Usunięcie przyczyny zalewania piwnic – ul. Barbary 3-3a	100 000 zł	
<b>3. Roboty instalacyjne wod-kan-gaz:</b>		
Wymiana pionów instalacji sanitarnej we wszystkich mieszkaniach budynku – Macieja 3-5	150 000 zł	
<b>4. Roboty elewacyjne:</b>		
Naprawa tynków elewacji przy lokalach nr 21,26,27 oraz fragmentu dachu-tarasu powyżej – ul. Kobylińskiego 2a	60 000 zł	
Docieplenie fragmentu ściany zewn. od podwórka – ul. Reymonta 3	50 000 zł	
Przymocowanie osłon dylatacyjnych, naprawa tynków elewacji Xp., wymiana zadaszenia nad balkonem – ul. Rybnicka 13-17	60 000 zł	
<b>5. Obiekty małej architektury:</b>		
Rozbudowa istniejącego śmietnika – podwórko ul. Mikołowska 40, Poniatowskiego 14a-d,	100 000 zł	
<b>6. Dźwigi:</b>		
Modernizacja dźwigu – ul. Rybnicka 15	130 000 zł	
Modernizacja dźwigu – ul. Drzymały 17	130 000 zł	
<b>7. Rezerwa finansowania na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe:</b>		
Dźwigi – usunięcie awarii i zaleceń UDT	Wszystkie budynki Osiedla wyposażone w dźwigi	20 000 zł
Inne roboty – usunięcie awarii oraz usterek po przeglądach	Wszystkie nieruchomości Osiedla,	105 000 zł
<b>9. Odpis na fundusz interwencyjny</b>	Osiedle	15 050 zł
<b>RAZEM:</b>		<b>971 320 zł</b>

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2022 ROK

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.10.2022 r. z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitalnych + fundusz „A”) oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przeksięgowanych z funduszu remontowego część „B”, zasilenia środkami z funduszu interwencyjnego oraz obowiązkowej 2,5% partycypacji z funduszu remontowego część „B” na pokrycie części kosztów kompleksowych robót ociepleniowych, podajemy w zestawieniu tabelarycznym poniżej:

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992-2022*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2022**/**	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m <sup>2</sup> p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Plebiscytowa 38a-42b	1 008 951 zł	1 941 621 zł	932 670 zł	225,03 zł	11 374,02 zł
Sienkiewicza 42-48	555 763 zł	1 077 782 zł	522 019 zł	227,11 zł	9 321,77 zł
Poniatowskiego 14abcd	581 989 zł	1 036 954 zł	454 965 zł	209,67 zł	10 832,50 zł
Barbary 3-3a	543 965 zł	835 430 zł	291 464 zł	163,22 zł	7 473,44 zł
Szafranka 3	667 663 zł	905 239 zł	237 576 zł	125,53 zł	6 987,52 zł
Szeligiewicza 6	391 325 zł	616 282 zł	224 957 zł	173,76 zł	7 757,15 zł
Macieja 3-5	266 599 zł	321 467 zł	54 869 zł	65,69 zł	3 048,26 zł
Francuska 18	184 783 zł	234 903 zł	50 120 zł	101,88 zł	6 264,97 zł
Drzymały 17	722 290 zł	765 810 zł	43 521 zł	26,64 zł	1 176,24 zł
Szafranka 6	210 912 zł	246 347 zł	35 435 zł	71,83 zł	4 429,41 zł
Kochanowskiego 1	155 014 zł	177 446 zł	22 433 zł	46,81 zł	2 804,09 zł
Bratków 3	109 720 zł	121 221 zł	11 501 zł	35,10 zł	1 643,00 zł
Kobylińskiego 2a	790 607 zł	568 246 zł	-222 361 zł	-183,65 zł	-6 948,79 zł
Reymonta 3	1 112 436 zł	865 342 zł	-247 094 zł	-136,17 zł	-6 177,36 zł
Szeligiewicza 20	906 640 zł	637 399 zł	-269 241 zł	-197,63 zł	-10 355,44 zł
Wojewódzka 25	1 021 299 zł	687 839 zł	-333 460 zł	-226,75 zł	-11 498,63 zł
Podchorążych 1a	1 190 773 zł	805 330 zł	-385 443 zł	-227,62 zł	-9 883,16 zł
Francuska 61-65	1 284 598 zł	801 807 zł	-482 791 zł	-281,99 zł	-9 655,81 zł
Francuska 61a-65a	1 380 264 zł	787 892 zł	-592 372 zł	-347,67 zł	-10 040,21 zł
Jordana 16abc	1 536 998 zł	885 932 zł	-651 066 zł	-353,82 zł	-14 468,13 zł
Mikołowska 40	2 582 508 zł	1 584 874 zł	-997 634 zł	-294,70 zł	-14 671,08 zł
Rybnicka 13-15-17	4 847 249 zł	2 913 822 zł	-1 933 427 zł	-335,10 zł	-20 351,86 zł
<b>Razem</b>	<b>22 052 346 zł</b>	<b>18 818 987 zł</b>	<b>-3 233 359 zł</b>	<b>-81,22 zł</b>	<b>-3 799,48 zł</b>

\*do dnia 31.10.2022 r.

\*\*uwzględnia środki przeksięgowane z funduszu remontowego część „B” i funduszu interwencyjnego

Zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany wodomierzy i podzielników c.o.

placy, wzrost cen prądu, awizowane zmiany podatków i opłat lokalnych.

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 2023 r.** (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) wraz z bilansem otwarcia przyjęto w wysokości **1.055.810 zł**, w tym:

- bilans otwarcia: **208.920 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych: **1.011.680 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): **- 69.240 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 2023 przyjęto do wykonania zadania remontowe wymienione w tabeli na str. 10.**

Przedstawiony do realizacji w roku 2023 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 2023 nadal kontynuować będziemy refundację kosztów wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych oraz wymianę stolarki okiennej przez KSM.

Będziemy prowadzić przyjętą od wielu lat na Osiedlu inwestycję związaną z wymianą pionów instalacji kanalizacji sanitarnej, w 2023 roku przewidujemy wymianę w budynku przy ul. Macieja 3-5 w Katowicach.

Planujemy roboty elewacyjne w nieruchomościach przy ul. Kobylińskiego 2a, Reymonta 3 i Rybnickiej 17, których wykonanie ma na celu m.in. naprawę tynków elewacji

Zgodnie ze strategią ekonomiczną KSM w roku bieżącym planowana jest modernizacja dźwigów w budynku przy ul. Rybnickiej 15 oraz jednego z dwóch dźwigów w budynku przy ul. Drzymały

(Dokończenie na str. 12)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2022 ROK

(Dokończenie ze str. 11)

17, co w znacznym stopniu poprawi bezpieczeństwo i komfort zamieszkiwania.

**Wszystkie powyższe zadania mają na celu utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonej 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, inne roboty musiały zostać przełożone do realizacji na lata następne.

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 2023 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **2.009.927 zł**.

Planowane koszty: **2.220.862 zł**. Po odprowadzeniu zaliczki podatku dochodowego **836 zł** planowany wynik netto 2023 roku będzie ujemny i wynosi - **211.771 zł**, a uwzględniając bilans otwarcia w wys.: - **212.647 zł** rok zamknie się wynikiem: -**424.418 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 2022 rok

Wpływy z tytułu odpisów na działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu liczone w ciężar opłat eksploatacyjnych w roku 2022 wyniosły:

■ od mieszkań	<b>13.000 zł</b>
■ od lokali użytkowych	<b>6.060 zł</b>
■ od garaży	<b>260 zł</b>
■ inne wpływy i odpłatności za imprezy	<b>1.760 zł</b>
■ Razem wpływy	<b>21.080 zł</b>
■ bilans otwarcia roku 2022:	<b>74.430 zł</b>
wartości prognozowana na koniec roku, tj. na dzień 31.12.2022 r.	

Ogółem Osiedle dysponowało kwotą **95.510 zł**.



Ulica Bratków 3

W 2022 r. Osiedle wydatkowało ogółem kwotę **32.310 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 2022 roku Osiedle zorganizowało następujące imprezy w ramach prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej:

- 11.03.2022 r. - bilety do Katowickiego Miasta Ogrodów - Instytucji Kultury im. Krystyny Bochenek na koncert 10 Tenorów ;
- w kwietniu 2022 r. zorganizowano przy współudziale Fundacji „Da Moc” KSM paczki świąteczne, które przekazano 14 mieszkańcom (członkom), będącym w trudnej sytuacji materialnej, w podeszłym wieku, a także aktywnie uczestniczącym w życiu spółdzielczym;
- 26.05.2022 r. - bilety do Narodowej Orkiestry Symfonicznej Polskiego Radia w Katowicach na występ „Chór Symfoniczny”
- 9.10.2022 r. - bilety do Teatru Śląskiego na spektakl „Odys i świnię, czyli opowieść mitomana”;
- w grudniu 2022 r. planujemy zorganizować przy współudziale Fundacji „Da Moc” KSM paczki świąteczne dla Mieszkańców (członków) oraz paczki świąteczne dla dzieci w ramach Spotkania Mikołajkowego w Teatrze Ateneum w Katowicach planowanego na dzień 4.12.2022 r.

Informujemy, że dnia 29 czerwca 2022 roku z okazji jubileuszu 65- lecia KSM odbyła się plenerowa impreza biesiadna pod nazwą „Od 65 lat na mapie Katowic” na zielonym terenie przy budynku ul. Rybnicka 17 w Katowicach.

Mieszkańcy Osiedla wraz z przedstawicielami Rady Nadzorczej, Zarządu Spółdzielni, Rady Osiedla i Administracji wspólnie muzykowali oraz uczestniczyli w wesołych grach i quizach.

Zwieńczeniem imprezy była plenerowa wystawa zdjęć budynków Osiedla Śródmieście wraz z mapą zasobów Osiedla - zorganizowana przez Fundację „Da Moc” Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Dzięki wszystkim przybyłym impreza odbyła się w miłej rodzinnej spółdzielczej atmosferze.

### II. Plan na 2023 rok:

Na działalność społeczno-kulturalną w 2023 roku przewiduje się akumulację kwoty (według naliczeń) – w wysokości **103.680 zł**, na którą składają się:

- planowane wpływy w wysokości **40.480 zł**
- BO roku 2023 w wysokości **63.200 zł**

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

O zamierzeniach wykazanych w planie na 2023 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, Zakładom Celowym oraz Mieszkańcom za okazane wsparcie i pomoc w rozwiązywaniu problemów dotyczących społeczności osiedlowej.

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

Administracja Osiedla Śródmieście, ul. Poniatowskiego 14d, 40-055 Katowice, Telefon: (32) 251-40-39, (32) 251-25-93. Zarząd KSM, 40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c, e-mail: [zarzad@ksm.katowice.pl](mailto:zarzad@ksm.katowice.pl) lub [kancelaria@ksm.katowice.pl](mailto:kancelaria@ksm.katowice.pl) telefon: Centrala: 32 20 84 - 700, Informacja: 32 2084 - 742.