

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Administracja i Rada Osiedla
Osiedla Szopienice

40-353 Katowice, ul. Morawa 103
Zarząd KSM

40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c
e-mail: zarzad@ksm.katowice.pl
lub kancelaria@ksm.katowice.pl

SZANOWNI CZŁONKOWIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z OSIEDLA SZOPIENICE

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 materiałom 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

OSIEDLA SZOPIENICE

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA SZOPIENICE ZA ROK 2021

I. PRZEBIEG KADENCJI I SKŁAD RADY OSIEDLA

Rada Osiedla Szopienice w okresie sprawozdawczym pracowała w siedmioosobowym składzie, tj.:

- Przewodniczący RO – **Marian ŚWIERCZYŃSKI**,
- Zastępca Przewodniczącego RO – **Marek KLIMKIEWICZ**,
- Sekretarz RO – **Maria MACIOŁ**,
- Członkowie RO – **Grażyna KNIAT**, **Krystyna REMBIERŻ**, **Łukasz KIERUZEL**, **Stefan PŁUSKA**.

Przedstawicielem Osiedla w Radzie Nadzorczej jest **Marian Świerczyński**, wybrany spośród członków Osiedla Szopienice do Rady Nadzorczej na kadencję 2020-2023 Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Marian Świerczyński jest zastępcą Przewodniczącego Komisji Społeczno-Kulturalnej Rady Nadzorczej.

Nasz członek w Radzie Nadzorczej zapewnia nam bezpośrednią łączność między Radą Osiedla i Radą Nadzorczą, informując i wyjaśniając na posiedzeniach Rady Osiedla zagadnienia z prac Zarządu i Rady Nadzorczej.

II. ORGANIZACJA PRACY RADY OSIEDLA

W związku z zagrożeniem epidemiologicznym, w ślad za decyzjami władz państwowych, samorządowych i służb epidemiologicznych mającymi na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się koronawirusa, Rada Osiedla do miesiąca czerwca 2021 roku, pracowała zdalnie. Obrady odbywały się w formie korespondencyjnej i telefonicznej.

Pomimo utrudnień związanych z pandemią Rada Osiedla działała prężnie i wywiązywała się ze wszystkich powierzonych zadań.

Niezależnie od posiedzeń Rady Osiedla, RO pracowała w powołanych spośród siebie komisjach, które również odbywały się w formie zdalnej.

- **technicznej**: przewodnicząca: **Maria Macioł**, członkowie: **Marian Świerczyński**, **Stefan Płuska**;
- **ekonomicznej**: przewodniczący: **Marek Klimkiewicz**,



Na zdjęciu: ocieplone budynki przy ul. Morawa 119e i Morawa 119f

członkowie: **Grażyna Kniat**, **Maria Macioł**, **Marian Świerczyński**;

- **kulturalno-społecznej**: przewodniczący: **Krystyna Rembierż**
członkowie: **Marian Świerczyński** i **Łukasz Kieruzel**

Komisje przygotowywały materiały zawierające opinie lub propozycje możliwych rozwiązań, które były prezentowane na posiedzenia Rady.

III. DZIAŁALNOŚĆ RADY OSIEDLA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Rada Osiedla w okresie sprawozdawczym działała w oparciu o obowiązujący Statut Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Regulamin

Rady Osiedla oraz wypracowane wcześniej formy działania.

1). Gospodarka zasobami osiedla

Członkowie Rady Osiedla brali czynny udział w przeglądach okresowych budynków, społecznej kontroli jakości wykonania remontów oraz przy wyborze wykonawców robót:

- wymiany instalacji deszczowej w budynkach przy ul. Bednorza 24-26-28-30 i Bednorza 32-34-36-38,
- wymiany drzwi wejściowych do klatek schodowych w budynkach przy ul. Bednorza 24-26-28-30, Bednorza 32-34-36-38, Przedwiośnie 1-3-5, Przedwiośnie 3a-5a, Przedwiośnie 7,

(Dokończenie na str. 2)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RO

(Dokończenie ze str. 1)

Przedwiośnie 7a-9a, Przedwiośnie 7b-9b, Osiedlowej 5-7-9-11,

- modernizacji dźwigu w budynku przy ul. Osiedlowej 11,
- rewitalizacji placów zabaw przy ul. Hallera 32e-f-g-h oraz Osiedlowej 5-7-9-11,
- renowacji trawników przy ul. Morawa 119c i Morawa 119d,
- innych bieżących zadaniach.

Członkowie Rady Osiedla na bieżąco monitorowali prace termomodernizacyjne budynków na osiedlu Morawa.

Z przykrością nadmieniamy, że dodatkowo musiały być wykonane prace remontowe, które wynikały z dewastacji budynków. Niszczono skrzynki pocztowe, drzwi wejściowe do budynków, samozamykacze, klamki, niszczono oświetlenie na klatkach schodowych.

W tym miejscu już po raz kolejny pragniemy wrócić się do wszystkich współmieszkańców o pomoc w zapobieganiu zniszczeniom i dewastacji naszych budynków. Pamiętajmy, że naprawy pokrywamy z naszych wspólnych pieniędzy. Gdyby nie dewastacje – celowych robót można by było zrobić znacznie więcej.

2). Działalność ekonomiczna

Oprócz działalności rzeczowej, Komisja Ekonomiczna zgodnie ze swoim zakresem kontrolowała i kształtowała poprzez Komisję Ekonomiczną sytuację finansową Osiedla w zakresie ustalania stawek opłat zasilających fundusze na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów i inne.

Jednym z głównych celów Rady Osiedla było takie gospodarowanie posiadanymi środkami finansowymi Osiedla, aby mimo stałego wzrostu cen rynkowych minimalizować wysokość koniecznych korekt wysokości opłat związanych z użytkowaniem lokalami. Jest to tym trudniejsze, że z roku na rok rośnie udział

opłat zupełnie od nas niezależnych, których Spółdzielnia jest jedynie pośrednikiem. Są to między innymi koszty mediów, wywozu nieczystości, podatków i opłat publiczno-prawnych. Łącznie koszty te stanowią już znacznie ponad połowę naszych opłat. Niektóre zmiany wynikające z faktu rosnących w ciągu ostatnich lat kosztów – wzrost składek ubezpieczeń społecznych, wyższe ceny paliw, zwiększenie stopnia inflacji, znaczny wzrost kosztów pracy, były jednak nieuniknione, np. podniesienie stawki w pozycji konserwacja dźwigów na stawkę 0,29 zł/m², konserwacja domofonów na stawkę 2,14 zł/lokal, pozostałe koszty eksploatacji na stawkę 1,59 zł/m². Stawki te będą obowiązywać od 1 marca 2022r.

3). Działalność Kulturalno-Społeczna.

W ramach tej działalności Rada Osiedla poprzez Komisję Społeczno-Kulturalną zajmowała się przede wszystkim dwoma tematami:

- a) organizacja wypoczynku dla mieszkańców osiedla:
Ze względu na zagrożenie epidemiologiczne odwołane zostały zaplanowane wycieczki do Orawicy na baseny termalne, do Cieszyna, na Górę św. Anny oraz piknik rodzinny.
- b) działaniami na rzecz zmniejszenia zadłużenia. Zmniejszenie zadłużenia to jedna z najważniejszych kwestii w naszym Osiedlu. Problem ten jest jednym z kluczowych zarówno dla Rady i Administracji Osiedla, jak i całej Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2021 roku zadłużenie wyniosło 755.752 zł. Na ogólną ilość 1208 mieszkań zadłużonych było 430 czyli 35% wszystkich mieszkań w Osiedlu. Statystycznie każde mieszkanie zadłużone jest na kwotę jest 1.757 zł. W stosunku do roku ubiegłego zadłużenie zwiększyło się o 102 tys zł. Pragniemy zaznaczyć, że w kwocie ogólnego zadłużenia aż 227.475 zł to zadłużenia mieszkań z wyrokami sądowymi.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla podjęła Uchwały:

- **UCHWAŁA NR 1/10/2021 z dnia 19.11.2021 r.** w sprawie: Założeń Ekonomiczno-Gospodarczych Osiedla Szopienice na rok 2022.
- **UCHWAŁA NR 2/11/2021 z dnia 19.11.2021 r.** w sprawie: Planu Remontów na rok 2022 w zakresie funduszu remontowego części „B”.
- **UCHWAŁA NR 3/12/2021 z dnia 19.11.2021 r.** w sprawie: Planu Merytoryczno-Finansowego Działalności Społeczno-Kulturalnej na rok 2022.
- **UCHWAŁA NR 4/13/2021 z dnia 19.11.2021 r.** w sprawie: ustalenie stawki na konserwację dźwigu.
- **UCHWAŁA NR 5/14/2021 z dnia 19.11.2021 r.** w sprawie: ustalenie stawki na konserwację domofonu.
- **UCHWAŁA NR 6/15/2021 z dnia 19.11.2021 r.** w sprawie: podniesienia stawki w pozycji pozostałe koszty eksploatacji osiedla Szopienice.

Na zakończenie Rada Osiedla Szopienice pragnie podziękować Administracji osiedla oraz Zarządowi i Radzie Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej za dobrą współpracę w 2021 roku. W szczególności dziękujemy naszym mieszkańcom. Wszelkie uwagi, te aprobujące nasze działania, jak i czasem krytyczne, były nam zawsze pomocne. Liczymy w dalszym ciągu na owocną współpracę, głównie w sprawach bezpieczeństwa i ochrony przed dewastacją wyposażenia budynków, dla naszego wspólnego dobra.

Przewodniczący Rady Osiedla Szopienice
MARIAN ŚWIERCZYŃSKI
Sekretarz Rady Osiedla Szopienice
MARIA MACIOŁ

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA KSM SZOPIENICE W ROKU 2021 ORAZ PLAN NA 2022 ROK

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla Uchwałami Nr 7/7/2020, 8/8/2020 oraz 9/9/2020 z dnia 4.12.2020 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 składowe części stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Szopienice zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami – w formie dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy”. Ze względu na trwający w kraju stan epidemii koronawirusowej 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 wpłynęły żadne uwagi, propozycje czy wnioski.

W powierzonym zarządzie Administracji Osiedla Szopienice znajduje się pięć zespołów budynków Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, rozproszonych i usytuowanych na terenie trzech rejonów miasta, tj.: Szopienice, Dąbrówka Mała i Burowiec.

Zarządzanie tak rozproszonymi zespołami budynków rodzi pewne trudności związane nie tylko z administrowaniem, prowadzeniem prac remontowych czy bieżącą naprawą i konserwacją, ale

także co można odczuć, trudności przy budowaniu wspólnej społeczności osiedlowej.

Eksploatowane budynki są znacznie zróżnicowane pod względem „wieku” – najstarsze liczą już ponad 50 lat, toteż wymagały nie tylko remontu, ale także przystosowania do współczesnych standardów. W tym także do obecnie obowiązujących przepisów prawa budowlanego.

Powierzchnia objętego zarządzaniem terenu wynosi: **92.947 m²**. W Osiedlu eksploatowane są **23 budynki mieszkalne wielorodzinne**, w których na dzień dzisiejszy zamieszkuje według oświadczeń właścicieli praw do lokali **2.082 osób**.

W budynkach znajduje się **1.208 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **55.081,86 m²**, oraz **6 garaży wbudowanych** o łącznej powierzchni **95,90 m²**, o statusie własnościowego prawa do garażu.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA KSM SZOPIENICE W ROKU 2021 ORAZ PLAN NA 2022 ROK

W Administracji Osiedla łącznie z kierownikiem zatrudnionych jest **7 osób**, w tym **3 konserwatorów**. Administracją Osiedla kieruje – inż. **Stanisław Skupień**.

Struktura własności lokali mieszkalnych w Osiedlu Szopienice na dzień 31.12.2021 r. przedstawia się następująco:

- **408** lokali mieszkalnych ze spółdzielczym lokatorskim i własnościowym prawem do lokalu,
- **796** lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność,
- **4** lokale mieszkalne na umowę najmu.

Poniżej przedstawiamy wykresy ze strukturą własności oraz liczbą członków Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r.

PRACE OGÓLNOADMINISTRACYJNE

Do administracji wpłynęło w kończącym się roku **131 pism** od mieszkańców, które rozpatrzone i załatwiono. Często załatwienie problematyki zawartej w pismach wymagało przedstawienia i uzyskania opinii Rady Osiedla. Tematyka pism była zróżnicowana i dotyczyła w szczególności:

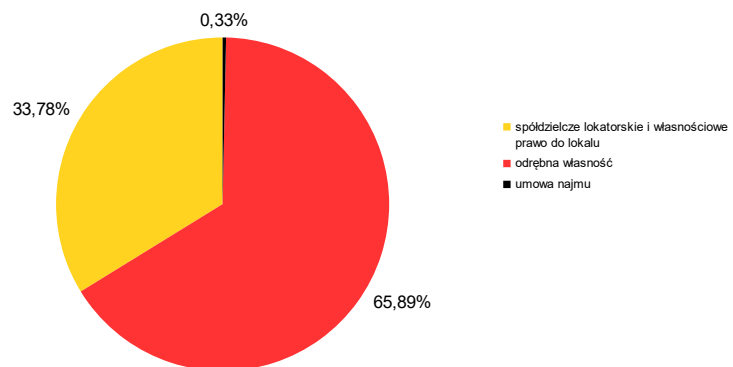
- uzgadnianie indywidualnych warunków realizacji planowanych remontów, wniosków o przegląd stolarki okiennej w celu zakwalifikowania do wymiany czy zgody na wymianę we własnym zakresie, zagospodarowania terenów osiedla, zmian adresu korespondencyjnego, zmian ilości osób zamieszkałych w lokalach, nierzadko prośby o rozwiązanie konfliktów sąsiedzkich.
- przyjmowane były zgłoszenia telefoniczne dotyczące awarii dźwigów osobowych, uszkodzeń instalacji domofonowej, zapowietrzonych kaloryferów, utrzymania porządku czy innego typu problemów.
- przyjęto **1418 zgłoszeń** dotyczących awarii hydraulicznych, ślusarskich, budowlanych i elektrycznych. Zgłoszenia dotyczyły również prośby o interwencję w sytuacjach uciążliwych sąsiadów, czy posprzątania korytarzy piwnic, np. zagraconych „niczymi” meblami i sprzętami.
- w ramach współdziałania z towarzystwami ubezpieczeniowymi wystawiono 10 druków o likwidację szkód, które wystąpiły w lokalach mieszkalnych spowodowanych przede wszystkim zalaniem.

W zakresie zadań realizowanych przez Administrację są również wnioski i dokumenty niezbędne do przejęcia zadłużonych lokali mieszkalnych,

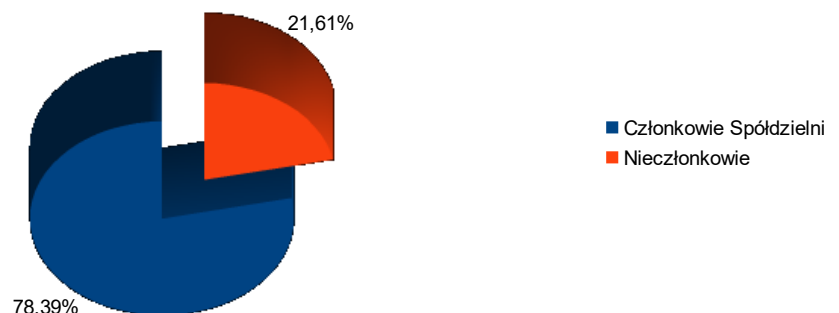
(Ciąg dalszy na str. 4)



**STRUKTURA WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH
W OSIEDLU SZOPIENICE NA DZIEŃ 31.12.2021 R.**



**LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W OSIEDLU SZOPIENICE
NA DZIEŃ 31.12.2021 R.**



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA KSM SZOPIENICE W ROKU 2021 ORAZ PLAN NA 2022 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

dla których zostały wydane wyroki eksmisyjne, a także przygotowywanie dokumentów dla kolejnych zadłużonych lokali mieszkalnych w celu złożenia wniosków do sądów koniecznych do wydania wyroków eksmisyjnych.

- Rozliczaliśmy otrzymane faktury za zużyte media na poszczególne nieruchomości. Dotyczy to rozliczenia z Katowickimi Wodociągami S.A. za wodę, z MPGK za wywóz śmieci, z PGE S.A. i TAURON Dystrybucja za energię oraz z PGNiG S.A. za gaz.
- Prowadzono zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentację techniczną i książki obiektów budowlanych.

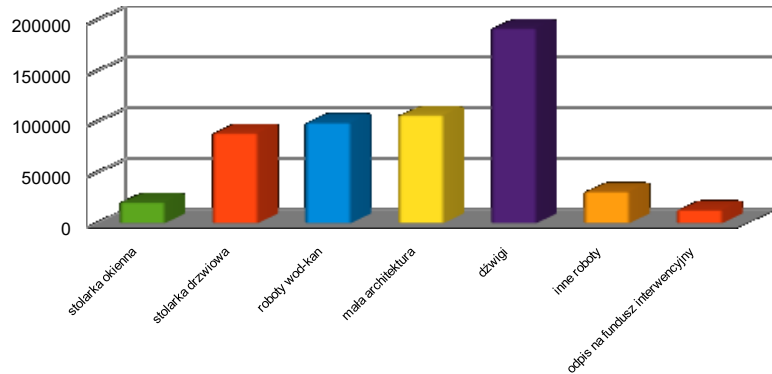
W ramach konserwacji i napraw bieżących wykonano:

- naprawy drzwi w korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach ogólnego użytku, bieżące naprawy i regulacje okien na korytarzach i w piwnicach, naprawy zamknięć drzwi wejściowych itp.,
- wymianę uszkodzonych szyb, czyszczenie oraz montaż gablot ogłoszeniowych,
- wymianę uszkodzonych deskowań na piaskownicach oraz bieżące konserwacje i naprawy oraz malowanie urządzeń na placach zabaw i ławek,
- uzupełnianie na bieżąco klamki, wkładki oraz zamki w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- plombowanie wodomierzy po pracach remontowych w poszczególnych lokalach mieszkalnych,
- udrożnianie instalacji sanitarnej i burzowej,
- naprawa wentylacji mechanicznej w niskich budynkach,
- naprawa i bieżące uzupełnienie źródeł oświetlenia,
- oraz szereg innych prac wykonywanych przez konserwatorów wynikających z bieżącego zapotrzebowania.

W ramach sprawowania nadzoru realizowaliśmy:

- prowadzenie stałego nadzoru nad prawidłowością i jakością usług świadczonych przez firmy wewnętrzne i zewnętrzne, to jest m.in. pielęgnacja zieleni, konserwacja domofonów, bieżąca konserwacja dźwigów,
- prowadzenie stałego nadzoru nad robotami budowlanymi wykonywanymi przez firmy wyłonione w drodze wyboru ofert, a także nad robotami wykonywanymi na zlecenie,
- kontrolę wykonania rocznych przeglądów budowlanych wszystkich obiektów,

**STRUKTURA KOSZTÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO „B”
OSIEDLA SZOPIENICE W 2021 R.**



- ewidencjonowanie, ustalanie przyczyn i usuwanie usterek zgłaszanych przez użytkowników lokali,
- przyjmowanie wniosków użytkowników lokali mieszkalnych zgłaszających się do Administracji ze swoimi problemami dotyczącymi zamieszkiwania oraz pomoc w przygotowywaniu wniosków o dodatki mieszkaniowe itp.

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI FUNDUSZU REMONTOWEGO W CZĘŚCI „B” OSIEDLA SZOPIENICE KSM W 2021 ROKU

Plan remontów na 2021 r. został sporządzony w oparciu o znajomość potrzeb remontowych Osiedla, ustalonych w wyniku okresowych przeglądów stanu technicznego budynków mieszkalnych z uwzględnieniem zaleceń zawartych w protokołach kontroli okresowej stanu technicznej sprawności budynków, wniosków mieszkańców i mając na uwadze szacunkowe możliwości finansowe Osiedla. Przedstawiony plan został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Osiedla na posiedzeniu plenarnym, natomiast ostateczny plan remontów został zatwierdzony do realizacji Uchwałą Rady Osiedla 8/8/2020 z dnia 04.12.2020 r.

Realizacja planu remontów na Osiedlu Szopienice przedstawia się następująco:

- WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ **20.800 zł**
- WYMIANA STOLARKI DRZWIOWEJ **88.860 zł**
 - dot. budynków: przy ul. Przedwiośnie 1-3-5, ul. Przedwiośnie 3a-5a, ul. Przedwiośnie 7, ul. Przedwiośnie 7a-9a, ul. Przedwiośnie 7b-9b, ul. Bednorza 24-26-28-30, ul. Bednorza 32-34-36-38, ul. Osiedlowa 5-7-9-11.
- ROBOTY INSTALACYJNE WOD.-KAN **99.100 zł**

- dot. wymiany instalacji deszczowej w budynkach przy ul. Bednorza 24-26-28-30 oraz ul. Bednorza 32-34-36-38.

IV. MAŁA ARCHITEKTURA **106.460 zł**

- dot. przebudowy wraz z ogrodzeniem placu zabaw przy ul. Osiedlowa 5-7-9-11 oraz ul. Hallera 32e-f-g-h.

V. DŹWIGI **191.940 zł**

- dot. modernizacji dźwigu osobowego przy ul. Osiedlowej 11 **157.640 zł**
- dot. naprawy bieżące dźwigów **34.000 zł**
- dot. dźwigów Osiedlowa 5, 9, 13, 15, Morawa 119C, 119D, 119E, 93B, 91D.

VI. Inne roboty **31.150 zł**

- m. in. usunięcie awarii pionu kanalizacji sanitarnej przy ul. Morawa 93D, naprawy nawierzchni chodników Przedwiośnie 7b, Hallera oraz renowacja trawników przy ul. Morawa, 119C, 119D.

VII. Odpis na fundusz interwencyjny

13.290 zł

VIII. Przesunięcie środków na fundusz remontowy cz. „A” **240.330 zł**

- w tym m. in. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości znajdujących się w osiedlu **132.200 zł**
- pokrycie części kosztów robót dodatkowych poniesionych z funduszu remontowego część „A” dot. Osiedlowa 13, Osiedlowa 15, Hallera 32 a-b-c-d; Hallera 32e-f-g-h i Hallera 28e-f-g, Morawa 119c, Morawa 119d, Morawa 119e **108.130 zł**

Poniesione wydatki z części „B” Funduszu Remontowego w 2021 r. wynoszą **551.600 zł**, natomiast wpływ na część „B” Funduszu Remontowego, w przypadku braku zaległości **1.897.690 zł** (w tym bilans otwarcia roku 2021 w kwocie **991.620 zł**).

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA KSM SZOPIENICE W ROKU 2021 ORAZ PLAN NA 2022 ROK

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA SZOPIENICE NA 2022 ROK W RAMACH CZĘŚCI „B” FUNDUSZU REMONTOWEGO

Plan remontów na 2022 rok został przygotowywany i zaprezentowany Radzie Osiedla, która pozytywnie go zaopiniowała i zdecydowała o przedłożeniu planu Zebraniu Osiedlowemu. Plan uwzględnia konieczność wykonywania robót remontowych, których potrzeba wykazana w protokołach okresowych kontroli rocznych

oraz są wynikiem przeglądów jesiennych stanu budynków oraz infrastruktury osiedlowej.

Plan remontów Osiedla Szopienice na 2022 rok kształtuje się następująco:

1. Wymiana stolarki okiennej na łączną kwotę **48.450 zł**
 - (częściowa refundacja wymiany we własnym zakresie).
2. Roboty elewacyjne **1.020.000 zł**
 - remont balkonów budynku wraz z odnową elewacji budynków przy ulicy: Bednorza 24-26-28-30, 32-34-36-38.
3. Roboty drogowe **500.000 zł**

- budowa drogi dojazdowej do budynków przy ul. Hallera 28 e-f-g, 32 a-b-c-d, 32 e-f-g-h.

4. Roboty awaryjne **250.000 zł**
 - dot. dźwigów i innych robót
5. Odpis na fundusz interwencyjny **13.220 zł**

Zaplanowane ogółem koszty wyniosły **1.831.670 zł**, natomiast przewidywane roczne wpływy pomniejszone o przesunięcie środków do części „A” w kwocie **132.200 zł** oraz pokrycie części kosztów robót dodatkowych poniesionych z funduszu „A” dot. Osiedlowej 13, Osiedlowej 15 i Hallera 28e-f-g Hallera 32e-f-g-h, Hallera 32a-b-c-d, Morawa 119c, Morawa 119d, Morawa 119e, Morawa 119f w wysokości **135.760 zł**. zamkną się wartością **875.060 zł**.

Biorąc pod uwagę bilans otwarcia w kwocie **1.203.150 zł** zaplanowane roboty uwzględniają bilansowanie się kosztów i wpływów Osiedla w zakresie części „B” funduszu remontowego.

STRUKTURA REALIZACJI OSIEDLOWEGO PLANU W ZAKRESIE EKSPLOATACJI W 2021 ROKU

Wpływy według naliczeń z lokali mieszkalnych i garaży (bez zaległości w opłatach za lokale) z uwzględnieniem bilansu otwarcia w 2021 r. wyniosły: **4.406.850 zł**.

Wydatki związane z eksploatacją budynków, w dużej części uzależnione są od kształtowania się cen i opłat ustalanych poza Spółdzielnią i w sposób niezależny od Spółdzielni, tj. władze państwowe, samorządowe oraz przedsiębiorstwa świadczące usługi komunalne, a także od wielkości zużywanych przez mieszkańców mediów, takich jak woda i ciepło.

Ponadto niektóre działania wymuszone są koniecznością dostosowania się do obowiązujących przepisów celem zapewnienia odpowiednich warunków bezpiecznego zamieszkiwania w budynkach i użytkowania lokali, jak np. obowiązek dokonywania zgodnie z Prawem Budowlanym okresowych przeglądów i kontroli na realizację których ponoszone są znaczne wydatki finansowe. Z obowiązkowych kontroli należy wymienić w szczególności:

- okresowe kontrole stanu technicznego budynków,
- badania skuteczności zerowania instalacji odgromowych,
- coroczną kontrolę przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- coroczną kontrolę wszystkich instalacji gazowych w budynku,

ZESTAWIENIE KOSZTÓW ULEPSZEŃ I PRAC PONIESIONYCH W OKRESIE OD ROKU 1992 DO DNIA 31.12.2021 R.

(dotyczy kosztów z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni remontów kapitałnych + fundusz „A”)

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”, zasilania środkami z funduszu interwencyjnego oraz obowiązkowej 2,5% partycypacji z fund. rem. cz. „B” na pokrycie części kosztów kompleksowych robót ociepleniowych (wg kosztów w dacie poniesienia, w zł.)

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992-2021*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2021**	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Morawa 91d	605 785	1 141 464	535 679	208,57	8 241,22
Morawa 93b	577 466	1 085 796	508 330	208,16	9 413,51
Osiedlowa 5-11	2 440 262	2 923 666	483 405	73,51	3 776,60
Morawa 91c	660 852	1 142 236	481 385	187,45	7 405,92
Morawa 93d	699 642	1 102 499	402 857	162,47	7 324,67
Zamenhoffa 16-16c	616 151	808 389	192 237	104,25	4 688,72
Zamenhoffa 18-18a	539 090	525 431	-13 659	-11,54	-505,90
Bednorza 32-38	731 471	682 895	-48 576	-31,43	-1 518,00
Bednorza 24-30	801 823	696 967	-104 856	-66,83	-3 276,74
Przedwiośnie 7b-9b	822 223	575 828	-246 395	-190,28	-8 213,18
Przedwiośnie 1a-5a	987 086	697 841	-289 245	-184,31	-6 573,75
Przedwiośnie 7-9	884 005	575 932	-308 073	-237,44	-7 701,82
Przedwiośnie 7a-9a	887 239	572 752	-314 486	-244,01	-7 862,16
Przedwiośnie 1-5	1 030 183	688 399	-341 784	-220,79	-8 137,72
Hallera 28e-28g	1 509 278	1 155 477	-353 802	-141,37	-7 862,26
Hallera 32a-32d	2 336 108	1 511 618	-824 490	-250,37	-13 741,50
Morawa 119f	2 049 422	1 087 841	-961 581	-393,03	-17 807,05
Hallera 32e-32h	2 637 619	1 505 564	-1 132 054	-343,71	-18 867,57
Osiedlowa 15	2 641 194	1 401 607	-1 239 587	-400,42	-22 537,94
Osiedlowa 13	2 773 769	1 470 599	-1 303 170	-420,96	-23 694,00
Morawa 119c	2 796 984	1 100 381	-1 696 603	-694,70	-31 418,58
Morawa 119d	3 682 439	1 155 572	-2 526 868	-983,60	-38 874,89
Morawa 119e	4 332 495	1 153 612	-3 178 883	-1 237,41	-48 905,89
RAZEM	37 042 584	24 762 365	-12 280 219	-222,94	-10 165,74

*do dnia 31.12.2021

**uwzględnia środki przeksięgowane z fund. rem. cz. "B"

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

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA KSM SZOPIENICE W ROKU 2021 ORAZ PLAN NA 2022 ROK

STRUKTURA UDZIAŁU POSZCZEGÓLNYCH KOSZTÓW SKŁADOWYCH PRZEWIDZIANYCH NA EKSPLOATACJĘ W 2021 ROKU



(Ciąg dalszy ze str. 5)

- ochronę ppoż. w budynkach oraz usuwanie stwierdzonych podczas kontroli nieprawidłowości,
- realizację zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego dla dźwigów osobowych.

STRUKTURA PROCENTOWA UDZIAŁU POSZCZEGÓLNYCH KOSZTÓW SKŁADOWYCH PRZEWIDZIANYCH NA EKSPLOATACJĘ W 2021 ROKU BYŁA NAŚTĘPUJĄCA:

- Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków** stanowiąc będą 25,14% kosztów eksploatacji,
- Koszty Administracji Osiedla**, na które składają się koszty BHP, transportu, opłat telekomunikacyjnych, koszty utrzymania pomieszczeń administracji Osiedla, koszty bankowe, materiały biurowe, amortyzacja, wynagrodzenie pracowników z narzutami - wyniosą 12,76% łącznych kosztów eksploatacji,
- Inne koszty utrzymania Osiedla**, na które składają się takie wydatki jak: płace konserwatorów wraz z narzutami, opłaty za wieczyste użytkowanie terenów, podatek od nieruchomości, koszty kontroli przewodów wentylacyjnych, ubezpieczenia rzeczowe, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, ochrona ppoż. budynków, kontrola instalacji gazowej, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, materiały budowlane na prace realizowane przez konserwatorów, koszty usuwania skutków dewastacji, usługi Pogotowia Technicznego, opłaty na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.) - wyniosą 24,13%,
- koszty wywozu nieczystości** stanowiąc będą 14,02% kosztów eksploatacji, wzrost do roku ubiegłego o 0,24%,

- usługi gospodarzy** 12,53% kosztów eksploatacji,
- energia elektryczna** 3,27%; **konserwacja dźwigów** 2,38%; **eksploatacja gniazd RTV** 0,83%,
- zużycie gazu** (w budynkach ze zbiorczym gazomierzem) 0,88%; **konserwacja domofonów** 0,69%; **odczyty i rozliczenia zużycia wody** 0,84%; **podzielniki kosztów** 0,43%,
- legalizacja wodomierzy** stanowiąc będzie 1,32% kosztów eksploatacji,
- pozostałe koszty eksploatacyjne** to 0,77% kosztów eksploatacji.

Razem (z uwzględnieniem eksploatacji lokali użytkowych oraz garaży) w 2021 roku przewidywane koszty zamkną się w kwocie **4.251.620 zł**, które bilansują się z wpływami.

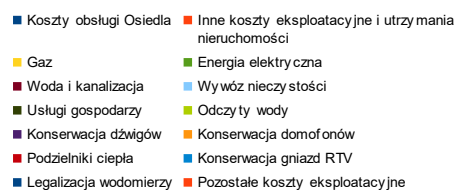
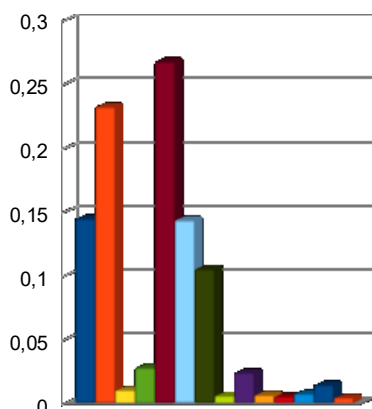
Administracja Osiedla Szopienice wszystkie zgłaszane awarie i naprawy usuwała na bieżąco (z zachowaniem wszystkich środków bezpieczeństwa) własną ekipą konserwatorów. Jedynie w przypadku większych awarii, w dni wolne od pracy korzystano z usług Serwisu Technicznego

KSM. Wszystkie środki, którymi dysponowało Osiedle, zarówno z osiedlowej części Funduszu remontowego, jak i przeznaczonych na pokrycie kosztów eksploatacji, były wydatkowane oszczędnie.

Wpływ na wydatki Osiedla mają także koszty (zbędnie wydawanych pieniędzy) na usuwanie skutków dewastacji i kradzieży, m. in. niszczone były drzwi wyspów oraz oświetlenie dźwigów, skrzynki pocztowe, wyłączniki światła oraz zamki i wkładki, samozamykacze w drzwiach wejściowych, wybijane szyby w drzwiach wejściowych, niszczone i kradzione były żarówki, jarzeniówki, oprawy oświetleniowe. Należy zauważyć, że każde koszty związane z usuwaniem dewastacji niestety obciążają wszystkich mieszkańców. Środki te można by było przeznaczyć na przykład na zakup urządzeń zabawowych dla najmłodszych.

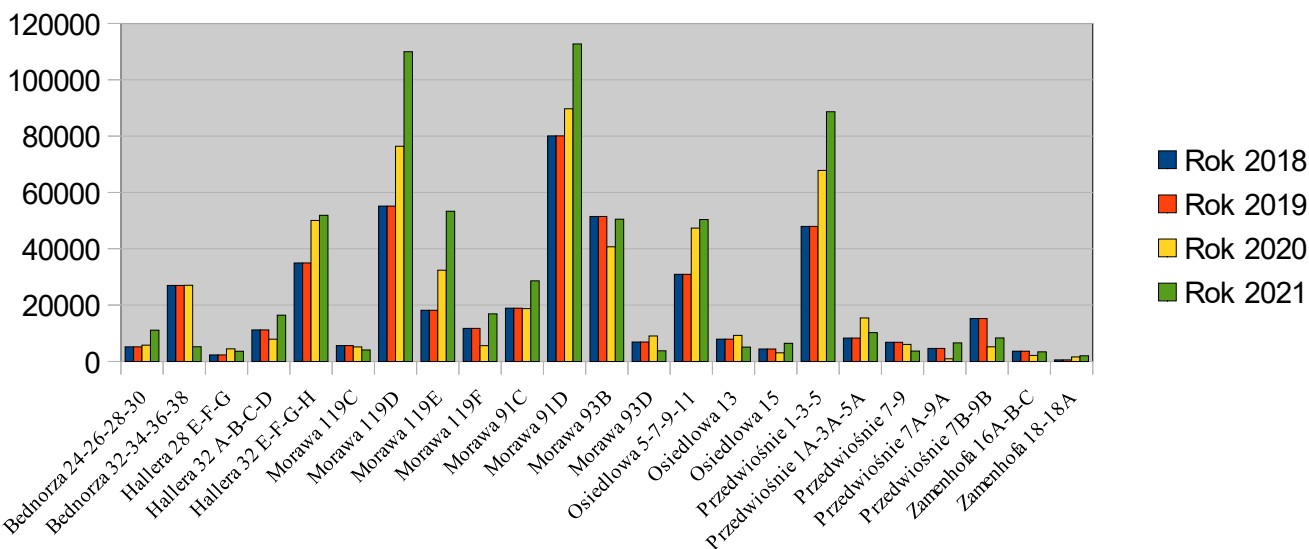
W związku z powyższym kolejny raz zwracamy się z apelem do mieszkańców, w których osobistym interesie jest reagowanie na przejawy dewastacji i wandalizmu oraz o czynny udział i pomoc w wy-

PRZEWIDYWANE KOSZTY EKSPLOATACJI OSIEDLA SZOPIENICE W 2022 ROKU



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA KSM SZOPIENICE W ROKU 2021 ORAZ PLAN NA 2022 ROK

ZESTAWIENIE GRAFICZNE KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZALEGŁOŚCI
W POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH BUDYNKOWYCH OSIEDLA KSM SZOPIENICE
NA DZIEŃ 31.12.2021 r. W PORÓWNANIU DO 2018, 2019 i 2020 ROKU



krywaniu sprawców kradzieży i zniszczeń poprzez kontakt z rejonowymi dzielnicowymi Policji:

- **Aspirant Sztabowy Jacek Ząbek**
tel. kom. 0600 208 564
- **Młodszy Aspirant Paweł Kowal**
tel. kom. 0600 208 562,
- **oficer dyżurny Komisariatu V**
32 256 91 33; 32 200 37 00; 606 371 239.

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 „pośrednika”, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między dostawcami mediów.

Nie ma wątpliwości, że w roku bieżącym czeka nas nieuchronny wzrost kosztów w zakresie wielu cenotwórczych czynników energetycznych, wzrost cen prądu, gazu, wzrostu cen rynkowych sprzedaży towarów i usług z uwagi na rosnącą inflację, rosnące ceny paliw, wzrost minimalnej płacy oraz składek ubezpieczeń społecznych, zmiany podatków i opłat lokalnych.

Wzmiankowane czynniki spowodują wzrost kosztów w całej gospodarce, w tym również w działalności naszej Spółdzielni - koszty muszą być pokryte wpływami finansowymi, żeby budżet

był zrównoważony, zapewniając tym samym bezpieczeństwo egzystencji i osobistego majątku Spółdzielców i całej gospodarki Spółdzielni.

ZAŁOŻENIA EKONOMICZNO-GOSPODARCZE EKSPLOATACJI NA 2022 ROK

Wpływy i wydatki przewidywane do poniesienia w 2022 roku ujęte są w zbiorczym planie kosztów i przychodów dot. eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Wydatki wyniosą **4.578.206 zł**. Z uzyskanych informacji o przewidywanych zmianach cen, do chwili obecnej nie znana jest skala zmian. Planowane wpływy według naliczeń za lokale mieszkalne i garaże (bez zaległości w opłatach za lokale) zamykać się będą kwotą: **4.573.605 zł**.

Niestety w dalszym ciągu, z przykrością musimy stwierdzić, że ilość i krotkość należnych miesięcznych opłat zadłużonych lokali jest znaczna i w znacznym stopniu ogranicza prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych administracji a w efekcie całej Spółdzielni.

Przedstawione *powyższe zestawienie* pozwala zauważyć, iż w znacznie większej części nieruchomości zadłużenia się zwiększyły w porównaniu do roku ubiegłego.

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

Po raz kolejny przypominamy Państwu o konieczności segregacji śmieci.

Zwracamy się również do Państwa z przypomnieniem w sprawie odpadów wielkogabarytowych.

Odpady wielkogabarytowe odbierane są przez MPGK zgodnie z harmonogramem 1 raz na dwa tygodnie (informacja o terminach wywieszona jest w gablotach informacyjnych na klatkach schodowych).

Odpadami wielkogabarytowymi są: łóżka, wersalki, sofy, stoły, krzesła, szafki, regały, materace, meble ogrodowe, dywany, wykładziny, wanny, brodziki i zlewozmywaki, kabiny prysznicowe wykonane z tworzywa (**nie szklane**), duży sprzęt sportowy, rowery, zabawki dużych rozmiarów, panele, płyty meblowe, czyste deski.

Odpadami wielkogabarytowymi nie są: elektroodpady czyli zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny (lodówki, pralki, telewizory, etc.), stolarka okienna, opakowania kartonowe, odpady niebezpieczne – farby oraz inne po chemikaliach, a także opakowania po tych produktach, **opony samochodowe, szyby, lustra, odpady poremontowe** – gruz, ceramika, usunięte tynki, gips, płyty kartonowo-gipsowe, zanieczyszczone tapety, elementy ceramiki (płytki), styropian, papa, wełna mineralna.

Jak należy prawidłowo „pozbyć się” elektrośmieci (2 warianty):

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA KSM SZOPIENICE W ROKU 2021 ORAZ PLAN NA 2022 ROK

(Dokończenie ze str. 7)

- 1) zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny można dostarczyć osobiście do jednego z czterech Gminnych Punktów Zbiórki Odpadów.
- 2) zużyte urządzenia muszą nieodpłatnie zostać również odebrane przez sklep, który dostarcza Państwu nowy sprzęt.

Odpady budowlane i rozbiórkowe z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców:

- 1) odbierane przez MPKG nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m³ workach big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać w w biurze obsługi Klienta MPKG ul. Obroki 140 tel. 32/35-87-609 do 612.

- 2) można dostarczyć odpady do jednego z 4 Gminnych Punktów Zbiórki Odpadów lub zamówić kontener z opłatą za transport. Gminne Punkty Zbiórki Odpadów w Katowicach mieszczą się:

- ul. Milowicka 7A
- ul. Obroki 140
- ul. Zaopusta 70
- ul. Bankowa 10

Z uwagi na stan epidemiologiczny w związku z wirusem SARS-CoV-2 oraz dla zapewnienia ochrony zdrowia mieszkańców i pracowników w roku 2021, Administracja obsługiwała mieszkańców poprzez zabezpieczone plexą okienko.

Administracja Osiedla Szopienice dziękuje mieszkańcom, Radzie Osiedla, Radzie Nadzorczej

oraz Zarządowi KSM za dobrze układającą się współpracę i pomoc w rozwiązywaniu nietrywialnych problemów związanych z zarządzaniem osiedlem.

Szczególne słowa uznania i podziękowania kierujemy do członków reprezentujących mieszkańców Osiedla wybranych do Rady Osiedla doceniając ich wkład pracy w rozwiązywaniu problemów i wsparcie w realizacji powierzonych zadań. **W tym trudnym okresie związanym z pandemią koronawirusa, życzy wytrwałości, zdrowia, radości i wewnętrznego spokoju.**

**Kierownik Administracji
Osiedla KSM SZOPIENICE
inż. STANISŁAW SKUPIEŃ**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA KSM SZOPIENICE ZA ROK 2021

Administracja Osiedla Szopienice w roku 2021 w ramach działalności społeczno-kulturalnej zaplanowała 4 wyjazdy rekreacyjne dla członków i ich rodzin Osiedla Szopienice, dofinansowanie zewnętrzne, dofinansowanie wewnętrzne oraz formę pomocową. Kwota jaką przewidziano na wydatki związane z ww. imprezami to **40.000 zł**.

Ze względu na zagrożenie epidemiologiczne zaplanowane wycieczki zostały odwołane : wycieczka do Oravicy na baseny termalne,

do Cieszyna, na Górę św. Anny oraz piknik rodzinny.

Na przestrzeni roku zrealizowano następujące przedsięwzięcia:

- **IMPREZY – 240 zł.**
Partycypacja w sfinansowaniu części kosztów pobytu dwóch uczestników, mieszkańców Osiedla Szopienice, w turnusie wypoczynkowym w Pogorzeli.

- Wpływy roku 2021 na działalność społeczno-kulturalną wyniosły: **27.100 zł.**
- Bilans Otwarcia roku 2021 – **47.010 zł.**
- Wpływy roku 2021 wraz z Bilansem Otwarcia – **74.110 zł.**
Wydatkowano kwotę: **4.800 zł.**

**Kierownik Administracji
Osiedla KSM SZOPIENICE
inż. STANISŁAW SKUPIEŃ**

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ NA ROK 2022 OSIEDLA KSM SZOPIENICE

Przewiduje się, że w roku 2022 środki finansowe na działalność społeczno-kulturalną wyniosić będą **33.900 zł**. Bilans Otwarcia roku 2021 – **69.310 zł**. Wpływy roku 2022 wraz z Bilansem Otwarcia to **103.210 zł**.

Środki te pozyskujemy z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali członków KSM wg stawki 0,05 zł /m²/ m-c od mieszkania .

Zgodnie z przyjętym na rok 2022 planem środki te będą przeznaczone dla mieszkańców Osiedla Szopienice na:

- **AKCJA ZIMA** – przewidziany koszt **8.000 zł**
– wycieczka na baseny termalne

- **AKCJA LATO** – przewidziany koszt **10.000 zł**
– piknik rodzinny w ramach obchodów 65-lecia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- **IMPREZY** – przewidziany koszt **23.000 zł**
– wycieczka do Cieszyna,
– wycieczka na Górę św. Anny,
– turniej tenisa stołowego z okazji Dnia Dziecka w ramach obchodów 65-lecia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- **DOFINANSOWANIE WEWNĘTRZNE** – przewidziany koszt **3.000 zł**
– dofinansowanie do imprez organizowanych przez KSM z okazji 65-lecia Spółdzielni.

- **DOFINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE** – przewidziany koszt **3.000 zł**
– dofinansowanie jednostek zewnętrznych.
 - **FORMY POMOCOWE** – przewidziany koszt **3.000 zł**
– pomoc finansowa dla potrzebujących mieszkańców Osiedla.
- Łączny koszt to 50.000 zł a liczba przewidzianych uczestników: 250.**

**Kierownik Administracji
Osiedla KSM SZOPIENICE
inż. STANISŁAW SKUPIEŃ**