WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232–5929

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

OSIEDLA IM. JERZEGO KUKUCZKI

które odbędzie się w środę, 21 lutego 2024 roku, o godz. 16^{30} w Sali Konferencyjnej KSM ul. Klonowa 35c w Katowicach

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2023 ROK

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z postanowieniami § 94, ust. 3 Statutu KSM przedstawia niniejszym Członkom KSM okresową informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego w roku 2023. Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone na bazie danych za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 października 2023 r. oraz przewidywanego wykonania do końca roku.

Działalność Spółdzielni w okresie objętym sprawozdaniem koncentrowała się na realizacji założeń określonych w planie gospodarczo-finansowym oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą KSM na rok 2023, a także zadaniach ujętych w zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie KSM Strategii Ekonomicznej KSM. Przedmiotem działalności były ponadto długoterminowe i bieżące zadania wynikające z przedmiotu działalności Spółdzielni jako przedsiębiorstwa oraz zaleceń organów samorządowych, jak też innych, wynikających z realizacji decyzji organów kontrolnych i wskazań, przy zachowaniu należytej staranności i dbałości w zakresie respektowania obowiązujących przepisów i ustaw.

W szczególności, na przestrzeni 2023 roku, Spółdzielnia prowadziła (w znacznej mierze jako kontynuację działań) prace związane z:

- aktualizacją przepisów prawa wewnętrznego Spółdzielni dostosowujących je do zmian ustawowych z uwzględnieniem synchronizacji z treściami Statutu KSM i innymi aktami prawa wewnętrznego,
- realizacją zadań ujętych w ramach uchwalonych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie planów rocznych uszczegółowionych w planach wycinkowych określonych dla wydzielonych na wewnętrzny rozrachunek jednostek organizacyjnych,
- zabieganiem, poprzez wykorzystanie dostępnych środków i możliwości prawno-finansowych i technicznych o utrzymanie poprawnych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta Planach Zagospodarowania Przestrzennego Katowic, a w szczególności – bieżącym śledzeniem i analizowaniem projektowanych zapisów, opiniowaniem i wnioskowaniem zmian w tym zakresie wraz z ich uzasadnieniami, podejmowaniem niezbędnych interwencji, itp.,
- bieżącym monitorowaniem i analizowaniem warunków wykonawczych zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych i modernizacyjnych, mających na względzie oszczędności i optymalizację wydatków z funduszu remontowego (część „A" i część „B").

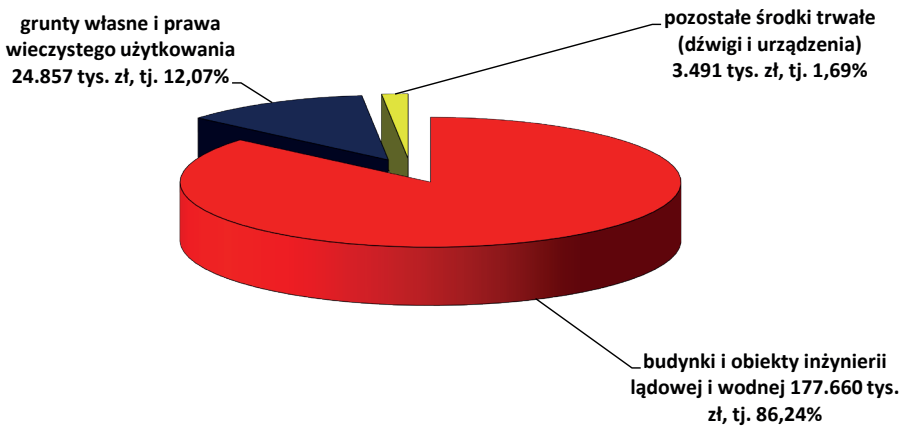
W roku 2023 – pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na bieżącą działalność Spółdzielni, prognoza ogólnej sytuacji gospodarczej Spółdzielni wskazuje na to, że rok 2023 ma szansę zakończyć się pozytywnym wynikiem finansowym, przy jednoczesnym utrzymaniu tendencji poprawy poziomu stanu technicznego zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku, zostanie sporządzone po zamknięciu roku obrachunkowego, jak też poddane będzie badaniu wybieranych przez Radę Nadzorczą KSM biegłych rewidentów, których ocena znajdzie potwierdzenie w wydaniu stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości opinii wraz z raportem, po zakończeniu badania. Dokumenty, o których mowa zostaną przedstawione Spółdzielcom, zgodnie z wieloletnią praktyką wraz z materiałami sprawozdawczymi – przed dorocznym Walnym Zgromadzeniem.

(Ciąg dalszy na str. 2)

Wykres nr 1

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2023 ROKU



PORZĄDEK OBRAD ZEBRAŃ OSIEDLOWYCH KSM W 2024 R.

1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Wyborczej, Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Ustalenie liczebności Rady Osiedla w kadencji rozpoczynającej się w 2024 r.
3. Zgłaszanie kandydatów do Rady Osiedla KSM.
4. Okresowe sprawozdania:
   a) Zarządu z działalności w roku 2023,
   b) Rady Osiedla z działalności w roku 2023,
   c) kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2023, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
5. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2024 rok.
6). Sprawozdanie Komisji Wyborczej (przedstawienie listy kandydatów).
7. Wybory członków Rady Osiedla.
8. Dyskusja.
9. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej (ogłoszenie wyników wyborów).
10. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
11. Zakończenie Zebrania.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 1)

Dane do oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania (ustalone wg analizy szacunkowej na bazie realnego wykonania za 10 miesięcy 2023 roku i prognozy na 2 miesiące 2023 roku) przedstawiają się następująco:

I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Fundusze własne obejmują fundusz podstawowy (udziałowy i wkładów) oraz fundusz zasobowy. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat sukcesywnie ulega zmniejszeniu głównie w związku z procesem wyodrębniania lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) na własność indywidualną. W celu odbudowy funduszy podstawowych dokonuje się przeksięgowań części podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej. Prognozowany stan funduszy podstawowych netto w 2023 roku wyniesie 214.876.414 zł, co oznacza ich zwiększenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 2.957.645 zł, tj. 1,40%.

Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzą: fundusz interwencyjny oraz fundusz remontowy zamkną się według przewidywań saldami dodatnimi, potwierdzając skuteczność zastosowanych w tym kierunku wysiłków podejmowanych przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

II. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg księgowań do dnia 31 października 2023 roku wyniesie 206.008 tys. zł, z czego na poszczególne kategorie przypada:

1) budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 177.660 tys. zł, tj. 86,24%,
2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 24.857 tys. zł, tj. 12,07%,
3) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 3.491 tys. zł, tj. 1,69%.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowią (zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni) budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, a nadto pawilony wolno stojące, garaże, kotłownie lokalne i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi, sieci, itd.).

Ogółem w latach 2008-2023 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni łącznie o 380.564 tys. zł, z czego w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz członków o 272.840 tys. zł (całość wyodrębnień 273.029 tys. zł pomniejszona o 189 tys. zł dot. wyodrębnień w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych ul. Pułaskiego, które od 1.12.2022 r. nie są zarządzane przez KSM), natomiast w Zarządzie Spółdzielni pozostaje nadal majątek trwały własny i powierzony (czyli lokale wyodrębnione na indywidualną własność członków) w wysokości 478.848 tys. zł – odpowiadającej ich księgowej wartości początkowej (aktualna wartość rynkowa jest nieporównywalnie wyższa ze względu na realizowany przez Spółdzielnię program modernizacyjno-remontowy oraz wolnorynkowy wzrost cen za m^2 powierzchni nieruchomości). Wyodrębnionych z majątku Spółdzielni jest 57,14% lokali mieszkalnych, 11,50% lokali użytkowych i 24,93% garaży.

Strukturę wartości majątku trwałego KSM w roku 2023 prezentuje wykres nr 1 na str. 1.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

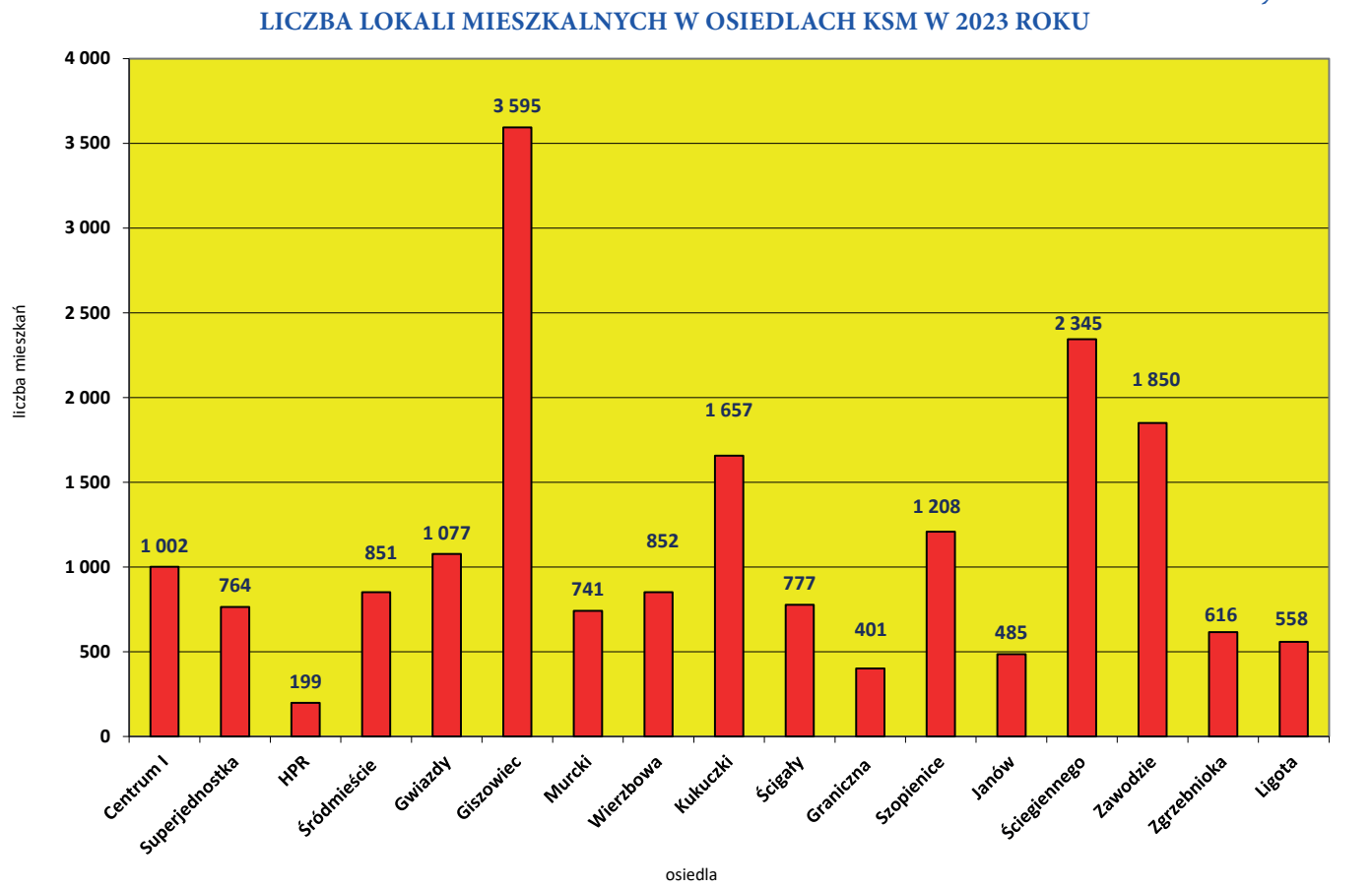
W 2023 roku Spółdzielnia liczyła 18.089 członków (w 2022 r. – 18.306 członków), w tym osoby prawne oraz posiadające prawa członkowskie w powiązaniu z posiadaną ekspektatywą do lokalu (wynikającą z wpłaty zaliczkowanej na poczet funduszu gruntów wymaganą do 2017 roku).

Zmianom stanu ewidencyjnego członków polegającym na uzyskaniu członkostwa nie towarzyszy przyrost funduszu udziałowego, bowiem przy zmianach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 poz. 1596 – Ustawa z dn. 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze) wpis do rejestru członkowskiego nabywcy prawa do lokalu spółdzielczego odbywa się obligatoryjnie i bez wymogu wniesienia udziału, natomiast wykreśleniom towarzyszy wypłata udziałów wcześniej uiszczonych przez osoby wykreślane z rejestrów. Zmiany na przestrzeni minionego roku w stanie składu członkowskiego były m.in. skutkiem zgonów, jak też zmian właścicielskich wynikających z obrotu wtórnego na rynku nieruchomości (zbycie członkowskiego prawa).

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), skła-

Wykres nr 2



dają się: 342 budynki mieszkalne wielorodzinne o 18.978 mieszkaniach, 3 domy jednorodzinne, 478 garaży wolno stojących i 28 wolno stojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o siedemnaście wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie Osiedli (16 administracji) oraz Zarząd – Dyrekcję, przy wykorzystaniu również strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych oraz działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym czterech Zakładów Celowych.

Liczbę mieszkań w poszczególnych Osiedlach przedstawia wykres nr 2 na str. 2.

Prognozowane koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2023 rok, w skali całych zasobów pozostających w zarządzie Spółdzielni obejmują: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach, a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów wyniosą 183.023.485 zł, tj. 99,78% kosztów planowanych, natomiast wpływy na ich pokrycie winny osiągnąć sumę 185.984.049 zł, tj. 104,23% wpływów planowanych.

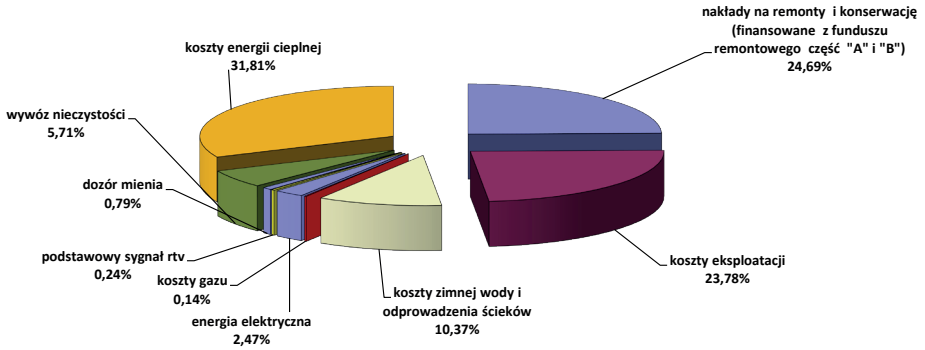
Wysokość naliczonych wpływów jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie zasada rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej. Oznacza to, iż w wysokości wpływów nie uwzględnia się występujących w opłatach za lokale zaległości i niedopłat, natomiast koszty wykazywane są w wartościach rzeczywistych. Wynik roku, skorygowany o zaliczkę na podatek dochodowy, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia tzn. odniesionych do sald finansowych z roku poprzedniego – zamknie się nadwyżką w wysokości 1.958.747 zł (obliczonej także memoriałowo).

Strukturę prognozowanych kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem za rok 2023 prezentują graficznie wykresy nr 3 i 4 na str. 3.

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2023 określona została na podstawie wykonania za 10 miesięcy 2023 roku z doszacowaniem wielkości (odpowiednio) za listopad i grudzień br. i przedstawia się jak niżej:

Wykres nr 3

STRUKTURA PROGNOZOWANYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2023 ROKU



1. eksploatacja podstawowa

– koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):

- koszty poniesione – 79.626.247 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 100,52%; stanowią one 43,51% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy – 80.819.438 zł, tj. 101,05% wpływów planowanych,
- wynik netto po uwzględnieniu salda – nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.) oraz odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego wynosi 4.886.179 zł.

Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych Osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) przedstawia wykres nr 5 na str. 4.

Uszczegółowiona informacja o sytuacji ekonomicznej i wynikach działania Osiedli prezentowana jest odrębnie w sprawozdaniach opracowanych przez poszczególne jednostki.

2. dostawa ciepła

– koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:

- koszty – 58.210.094 zł, stanowią one 31,80% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy zaliczkowe – (do rozliczenia) – 59.977.466 zł (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie, a łączna suma wynika z naliczeń memoriałowych, tj. bez uwzględnienia zaległości w opłatach),
- wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych wg faktur) z uwzględnieniem B.O. oraz zaliczki na podatek dochodowy wynosi (-) 2.927.433 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym.

3. remonty

Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z planem gospodarczym Spółdzielni i wycinkowymi planami działań wyodrębnionych jednostek gospodarczych, które zostały przyjęte przez właściwe statutowo organy Spółdzielni (Rady Osiedli, Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie), w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni jednolitą Strategią Ekonomiczną i w oparciu o właściwe Regulaminy wewnętrzne oraz o wdrożony „Wieloletni Program działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszenia zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikający z realizacji robót z funduszu remontowego część „A" w ramach Strategii Ekonomicznej KSM".

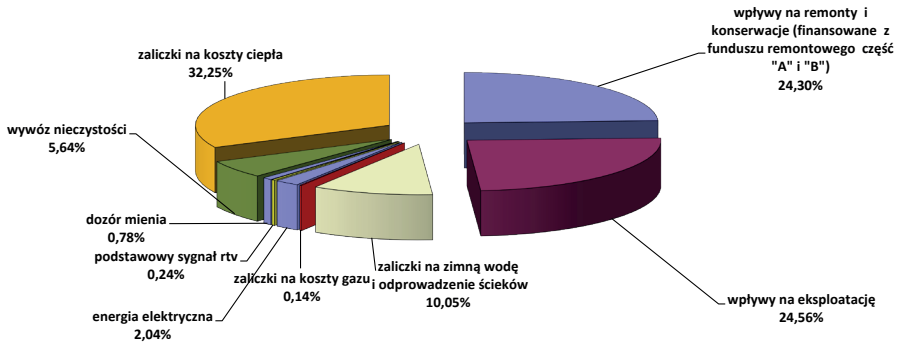
Realizacją remontów w Spółdzielni w zależności od ich zakresu i rodzaju zajmują się:

- Zarząd – Dyrekcja Spółdzielni – w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A" w ramach określonych przez Walne Zgromadzenie w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, wieloletniej Strategii Ekonomicznej (stawkę odpisu na ten fundusz w części dotyczącej działań termomodernizacyjnych i działań energooszczędnych reguluje Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat w KSM); dobór wykonawców prowadzony jest w oparciu o przetargi i wybór ofert organizowane przez Zarząd, a przeprowadzane przez wieloosobową Komisję. Rada Nadzorcza Spółdzielni corocznie ocenia poprawność i efektywność przeprowadzonych wyborów wykonawców,

(Ciąg dalszy na str. 4)

Wykres nr 4

STRUKTURA PROGNOZOWANYCH WPŁYWÓW (NALICZONYCH) GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2023 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

- Osiedla – w granicach zadekretowanej w regulaminach szczegółowych dyspozycji funduszem remontowym część „B", gdzie tę część opłat miesięcznych w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B" ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, a koszty remontów bieżących i wpływów są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „B".

Wszystkie roboty poprzedzone są rzetelnym wyborem wykonawców oraz prowadzone w oparciu o Zarządzenie nr 12/2020 Prezesa Zarządu - Dyrektora Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31.07.2020 r. w sprawie zlecania, nadzorowania i odbioru robót remontowych, modernizacyjnych, awaryjnych oraz robót związanych z eksploatacją. W odbiorach robót remontowych wykonywanych w poszczególnych Osiedlach uczestniczą, obok przedstawicieli Dyrekcji KSM, przedstawiciele administracji i właściwych Rad Osiedli.

Roczne nakłady finansowe z funduszu remontowego (część „A" i „B") wyniosą wg prognozy po stronie kosztów 63.992.862 zł, a po stronie wpływów 48.897.490 zł. Biorąc pod uwagę łączny wynik w rachunku ciągnionym wynosić będzie 677.720 zł, i tak:

– koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „B"
- koszty poniesione – ogółem 23.918.391 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 99,78%,
- wpływy – ogółem (wg naliczeń z uwzględnieniem pożyczek z funduszu interwencyjnego oraz realizacją Uchwał RN nr 65/2015 i nr 86/2013) wyniosą 21.908.041 zł, tj. 101,36% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B" wynosi (-) 2.010.350 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi 4.064.496 zł; jest to jednak wartość teoretyczna (wynikająca z zasady rachunkowości memoriałowej), bo weryfikuje ją poziom zaległości w opłatach za korzystanie z lokali.

– koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „A"
- koszty poniesione – ogółem 40.074.471 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 84,47%,
- wpływy – ogółem 26.989.449 zł, tj. 99,84% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A" liczony w rachunku ciągnionym wynosi (-) 3.386.776 zł.

V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Bieżąca możliwość realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansowa Spółdzielni uzależniona jest od regularności opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni oraz terminowości zapłaty faktur przez usługobiorców, którym Spółdzielnia świadczy swoje usługi. Niestety bieżącą działalność i racjonalną gospodarkę finansową w znaczący sposób ogranicza występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców nie zachowujących statutowych terminów wnoszenia opłat, bądź wręcz uchylających się od tego obowiązku, co zmusza Spółdzielnię do sięgania po różne, czasem kosztowne dla samych zainteresowanych, jak i dla Spółdzielni formy ich windykowania.

Zaległości w 2023 roku oscylują na poziomie 12,3 mln zł, natomiast wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2023 roku wynosi ok. 6,24%.

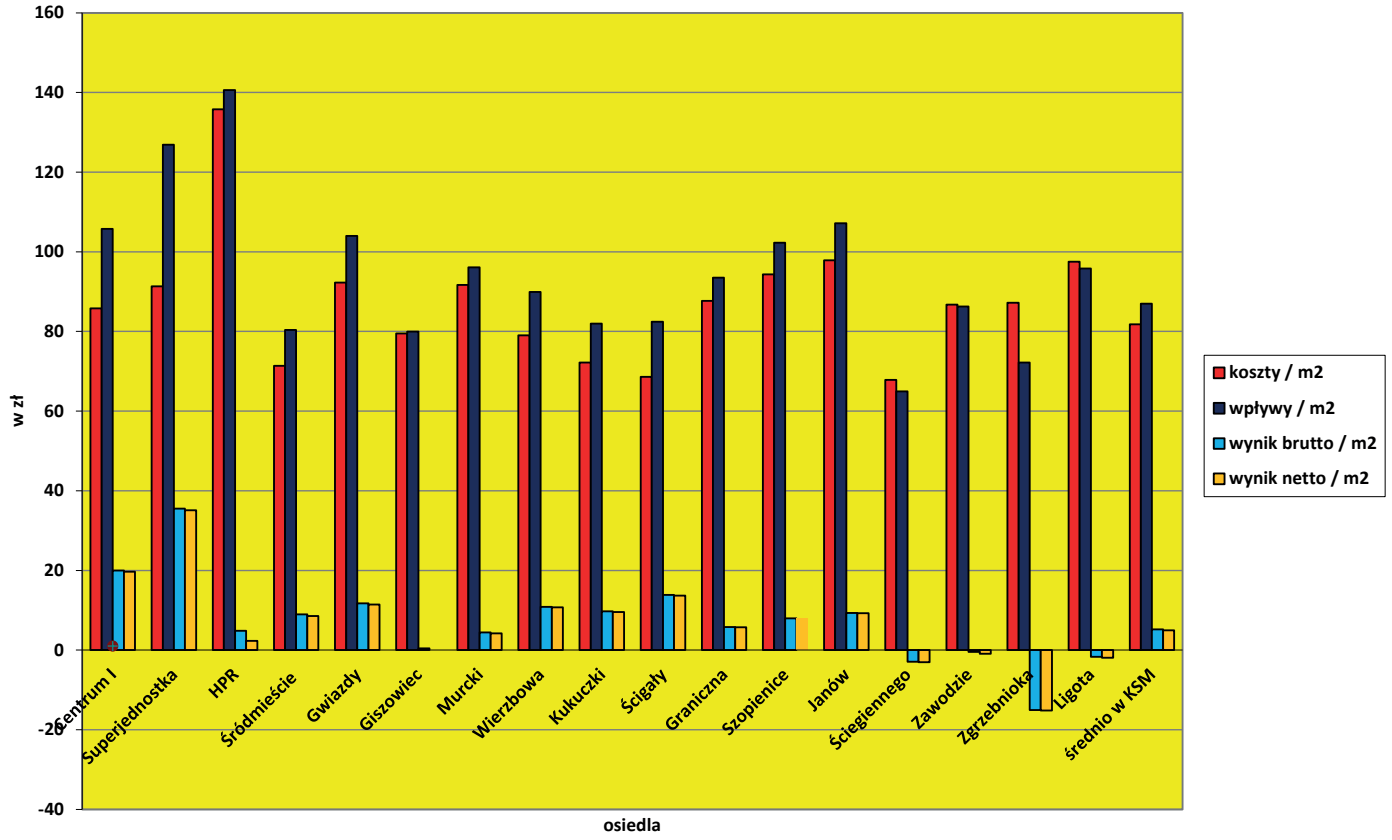
W 2023 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

I tak w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku dochodzenia należności:

- wysłano 3.937 wezwań do zapłaty,
- zawarto 49 dwustronnych ugód o ratalną spłatę zadłużenia – łączna objęta ugodami kwota wynosiła 283.388 zł, z czego dokonane tytułem spłaty rat wpłaty wyniosły 149.897 zł, tj. 52,89%,
- do Urzędu Miasta Katowice wystosowano 126 wezwań do zapłaty wraz z propozycjami ugód o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie socjalnych lokali na sumę 424.969 zł – z czego skutecznie z Gminą Katowice zawarto 26 ugód na łączną kwotę 94.588 zł,
- na posiedzenia Zarządu zaproszono 193 zadłużonych mieszkańców (na spotkanie przybyła 1 osoba), których łączna kwota zadłużenia na dzień wysłania zaproszenia wynosiła 504.930 zł – spłacono łącznie zadłużenie w wysokości 254.852 zł, tj. 50,47%,

Wykres nr 5

ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPŁYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O., PODATEK DOCHODOWY (ZALICZKA) ZA 2023 ROK



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

- do Działu Obsługi Prawnej przekazano celem skierowania na drogę postępowania sądowego 295 spraw,
- potwierdzono 371 wniosków do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej – o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych; pomoc taką otrzymywało w trakcie roku 196 gospodarstw domowych – na łączną kwotę 664.708 zł,
- 471 spraw przekazano do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne specjalistyczne firmy windykacyjne,
- a ponadto dokonano 31 wpisów do Krajowego Rejestru Długów (łącznie w rejestrze wpisanych jest 47 dłużników).

Struktura skierowanych w roku 2023 do Działu Obsługi Prawnej przez Dział Analiz i Windykacji Należności – 295 spraw o zapłatę – na łączna kwotę 1.723.124 zł, dotyczy:

- 295 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat i czynszów; w sprawach tych uzyskano 132 tytuły wykonawcze, w tym 24 opatrzone klauzulą wykonalności,
- ponadto w 2023 roku uzyskanych zostało 17 tytułów wykonawczych w sprawach wysłanych w latach 2021-2022, natomiast w sprawach za lata 2020-2022 w 2023 roku nadane zostały 24 klauzule wykonalności,
- 43 sprawy na kwotę 318.638 zł zostały wycofane na etapie przygotowawczym przed skierowaniem pozwu do sądu – z uwagi na uzyskanie spłaty dochodzonych zaległości, bądź inne.

Ponadto w roku sprawozdawczym:

- 69 spraw sądowych zostało zakończonych z uwagi na spłatę dochodzonego zadłużenia na kwotę 248.521,35 zł, z tego 11 z roku 2023 i 58 z lat poprzednich,
- 139 dalszych spraw pozostaje w trakcie opracowania przygotowawczego, z czego 86 z roku 2023, a 53 z roku 2022.

Dodatkowo w omawianej sferze zagadnień Dział Obsługi Prawnej w trakcie roku skierował na drogę postępowania sądowego 3 pozwy o eksmisję (2 z lokalu mieszkalnego oraz 1 z lokalu użytkowego), 21 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali osób, a także 12 wniosków w sprawach innych (zasiedzenie, zawezwanie do próby ugodowej, skarga pauliańska, zgłoszenia wierzytelności do upadłości, udostepnienie w celu zakazania immisji i zabezpieczenia powództwa, skargi na dokonanie czynności notarialnej).

W sumie, w roku 2023 Dział Obsługi Prawnej skierował do Sądu 250 spraw.

VI. INWESTYCJE

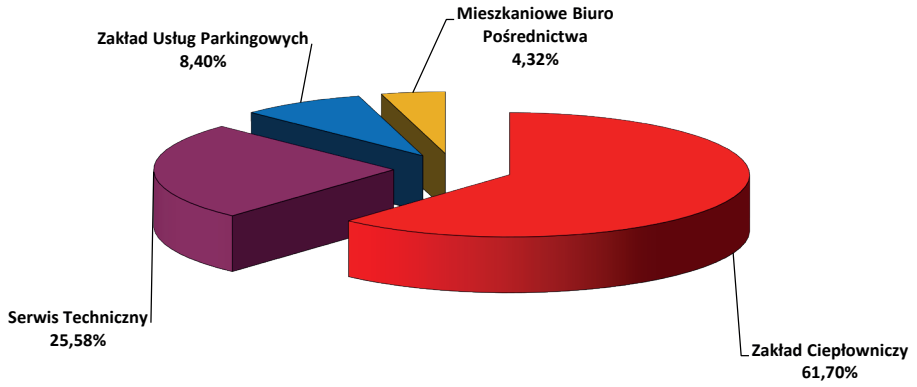
Realizacja programu **„Inwestycje w przygotowaniu na rok 2023”**:

■ **Budynek mieszkalny przy ul. Ligockiej w Katowicach** – w roku 2023 nie poniesiono nakładów. Kontynuowano działania w zakresie wskazania dowodu zapewnienia dojazdu i dostępu do drogi publicznej dla przedmiotowej inwestycji oraz zapewnienia wymaganych miejsc postojowych,

■ **Zespół mieszkaniowy dla seniorów** z zapleczem opiekuńczo-medycznym w rejonie ul. Morawa w Katowicach – na mocy Decyzji Wojewody Śląskiego nr 1/2019 o znakach IFXIII.747.13.2018 z dnia 18.04.2019 „o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej” dokonano bez zgody Spółdzielni podziału działki 1453/147 na działki 2069/147 i 2070/147 jednocześnie przejęto na rzecz PKP PLK S.A. działkę 2069/147 na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego (przebudowy/rozbudowy istniejącej trakcji kolejowej). W 2021 r. Wojewoda Śląski wszczął postępowanie odszkodowawcze dot. przejęcia w/w działki, do którego Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2022 roku wniosła uwagi. W grudniu 2022 roku Spółdzielnia nasza wniosła do Ministerstwa Rozwoju i Technologii w Warszawie odwołanie od Decyzji Wojewody Śląskiego ustalającej wysokość odszkodowania – sprawa nadal pozostaje w toku. W roku 2023 Spółdzielnia przeprowadzała okresowo uporządkowanie terenu.

Wykres nr 6

STRUKTURA UDZIAŁU PRZEWIDYWANEJ SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2023 ROKU



„Inwestycje w przygotowaniu i realizacji”:

■ **Zespół mieszkalny przy ul. Osiedlowej** – 2 budynki mieszkalne.

Przedmiotowe zadanie inwestorskie w pierwszej kolejności wymagało uzyskania Warunków Zabudowy ze względu na brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na tym obszarze.

W roku 2021 opracowano dwie koncepcje urbanistyczno-architektoniczne A i B różniące się sposobem skomunikowania. Z tego względu złożono dwa odrębne wnioski znak sprawy AB-I.6730.27.2021.KW i AB-I.67320.28.2021. KW o uzyskanie warunków zabudowy z uzgodnieniami w zakresie zapewnienia inwestycji dostarczenia mediów. W lutym 2022 roku otrzymaliśmy warunki techniczne dotyczące sposobu doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków z projektowanej inwestycji, uzupełniono złożoną dokumentację, co umożliwiło wydanie przez Prezydenta Miasta Katowice dwóch Decyzji o warunkach zabudowy o znakach LODWZ-0119/2022 i LODWZ- 0107/2022. Rada Osiedla po przeanalizowaniu obydwu Decyzji i dokonaniu wizji lokalnej jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała wybór wariantu B. Trwa procedura pozyskiwania ofert na wykonanie dokumentacji projektowej w celu uzyskania pozwolenia na budowę. Równocześnie przeprowadzane są analizy dostępnych rozwiązań infrastruktury dotyczących zakresu systemu ogrzewania, rodzaju dostarczanych mediów i zastosowania systemów fotowoltaicznych i związanych z tym miejsc postojowych dla aut elektrycznych oraz w przedmiocie zagospodarowania wód deszczowych. Dodatkowo w ramach utrzymania należytego stanu tego terenu przeprowadzane jest okresowe sprzątanie.

W 2023 roku kontynuowano działania związane z porządkowaniem spraw terenowo-prawnych, podziałami geodezyjnymi (ul. Józefowska, Lubuska/Wrocławska, Kolista), regulacją i aktualizacją stanu prawnego gruntów Spółdzielni w Sądzie Rejowym Wydziale Ksiąg Wieczystych oraz Urzędzie Miasta Katowice Wydziale Geodezji i Gospodarki Mieniem.

Uzyskano zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność dla następujących lokalizacji: Zimorodków 38, Zielonogórska 13a, Brzozowa 30, Zielonogórska 15, Zielonogórska 15a, Daszyńskiego 20a, 22, Patalonga 7c.

Prowadzono także działania zmierzające do regulacji kwestii przechodu i przejazdu przez grunty obce na rzecz Spółdzielni (ustanowienie służebności gruntowych np. przy ul. Przedwiośnia). Przygotowano i uczestniczono również przy finalizowaniu aktów zbyć gruntów (ul. Zamkowa) i w związku z przenoszeniem własności obiektów garażowych na wydzielonych geodezyjnie działkach gruntowych w zespołach garażowych w następujących lokalizacjach: Bohdanowicza/Budryka, Meteorologów. W fazę realizacji weszły regulacje stanu prawnego garaży przy ul. Przedwiośnia i Poniatowskiego (ustalenia i negocjacje z miastem Katowice dotyczące praw do gruntu i służebności gruntowej przechodu i przejazdu).

Na bieżąco monitorowano także przebieg procesów inwestycyjnych realizowanych w sąsiedztwie działek gruntowych KSM, a w szczególności przeprowadzano analizy dokumentów zgromadzonych w postępowaniach administracyjnych na wszystkich etapach postępowania oraz składano odwołania od decyzji administracyjnych naruszających w jakimkolwiek stopniu interesy mieszkańców Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w szczególności powyższe dotyczyło obcych inwestycji zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów należących do Spółdzielni przy ul. Kolistej/Karliczka, ul. Osiedlowej, ul. Mikusińskiego, ul. Czerwińskiego, ul. Klonowej, ul. Katowickiej.

Pracownicy Działu Rozwoju uczestniczyli w licznych wizjach terenowych dotyczących gruntów Spółdzielni i w czynnościach okazania i ustalenia granic terenów sąsiadujący z nieruchomościami spółdzielczymi.

(Dokończenie na str. 6)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

(Dokończenie ze str. 5)

VII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa. Łączny przewidywany wynik rocznej działalności Zakładów zamknie się (po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 106.060 zł) nadwyżką w wysokości 197.159 zł – przy rocznych kosztach funkcjonowania Zakładów w wysokości 17.875.771 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 18.178.990 zł.

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2023 roku przedstawiono na wykresie nr 6 na str. 5.

VIII. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU I DYREKCJI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- mgr **Krystyna Piasecka** – Prezes Zarządu, Dyrektor Spółdzielni,
- mgr **Zbigniew Olejniczak** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- mgr **Teresa Ślązkiewicz** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomicznych.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu KSM były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 60 protokołowanych posiedzeń i podjął 269 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały m.in. sprawy członkowsko-mieszkaniowe, bieżąca analiza, monitoring i ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności Osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym, zadłużeń w opłatach za lokale, remontów kapitalnych i modernizacji zasobów, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, spraw pracowniczych i socjalnych, zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków oraz innych.

W okresie sprawozdawczym wprowadzono do stosowania 12 zarządzeń wewnętrznych, 5 aneksów do zarządzeń, 8 pism okólnych i 8 poleceń.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2023 roku za swą działalność Spółdzielnia została uhonorowana Tytułem „Inwestycja Roku 2022" w konkursie organizowanym przez Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami, w kategorii „Obiekty Mieszkalne – Termomodernizacja" – za modernizację budynku przy ul. Wierzbowej 38-46 w Katowicach – I miejsce.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Rok 2023 w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej KSM zamyka się ogółem realizacją ponad 840 imprez i form, w których udział wzięło około 15 tys. uczestników. Pakiet spółdzielczych przedsięwzięć obejmował formy kulturalne, turystyczne, rekreacyjne, itp. zrealizowane dzięki kreatywności i sprawczości pracowników 6 klubów, 11 Administracji Osiedlowych i Działu społeczno-kulturalnego przy wsparciu mieszkańców i członków Rad Osiedli, a także przy współpracy z placówkami edukacyjnymi, instytucjami kultury, organizacjami pozarządowymi, itp..

Kalendarz wydarzeń spółdzielczych był dostosowany do ogólnie przyjętych obchodów okolicznościowych, np. Dzień Dziecka, Andrzejki organizowanych m.in. w formie zabaw, festynów, pikników. Dla dzieci w okresie ferii zimowych i wakacji letnich zorganizowano bloki programowe dostosowane do pór roku. Dorośli uczestniczyli w spotkaniach np. z okazji Dnia Sąsiada oraz w biesiadach, zabawach tanecznych, koncertach w Filharmonii Śląskiej, NOSPR, w Parku Kościuszki, Mieście Ogrodów, domach kultury, czy w salach klubowych. Kluby organizowały warsztaty tematyczne m.in. rękodzielnicze, florystyczne, kosmetyczne oraz muzyczne i malarskie finansowane przez Miasto Katowice w ramach projektu „Go Senior" zakończone koncertem świątecznym w Amfiteatrze MDK Filia „Dąb".

Dział społeczno-kulturalny, pełniący funkcję koordynatora działalności programowej w 17 Osiedlach, był także bezpośrednim organizatorem imprez dla ogółu społeczności spółdzielczej w formie wyjazdów na baseny termalne, na narty i wycieczek m.in. do Piotrkowa Trybunalskiego, Nysy, Puław, Lublina, w Karkonosze.

Do znaczących wydarzeń należy zaliczyć współorganizację reaktywowanych po pandemii imprez o zasięgu wojewódzkim:

- XVIII Pikniku Osób Niepełnosprawnych,
- XXXIX Złazu Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych,
- a także XV Biegu do Słońca w Parku Śląskim.

Pamiętając o mieszkańcach z problemami zdrowotnymi Dział społeczno-kulturalny zorganizował turnus rehabilitacyjny w sanatorium w Kamieniu Śląskim.

Nasza Spółdzielnia była także współorganizatorem wraz z Zarządem Głównym PTTK w Warszawie – ogólnopolskiego konkursu plastycznego o tematyce krajoznawczej.

Sejm RP ustanowił rok 2023 – rokiem ku czci Wojciecha Korfantego w 150 rocznicę jego urodzin i z tej okazji Osiedle Śródmieście i Fundacja Da Moc przygotowały imprezę wspomnieniową i mural na ścianie budynku przy ul. Henryka Sienkiewicza 42-48 poświęcony temu Ślązakowi-Polakowi-Europejczykowi.

W ramach Inicjatywy Lokalnej finansowanej przez Miasto Katowice zrealizowano projekt pod Patronatem Honorowym Prezydenta Marcina Krupy pn. „Młodzieżowa Orkiestra Rozrywkowa", który zwieńczony był Koncertem finałowym w MDK – dział „Zawodzie". Młodzi muzycy, pod kierunkiem dyrygenta Joachima Krzyka wraz z artystami Zespołu Big Silesian Band i solistką Magdaleną Krzywdą wykonali światowe standardy muzyczne. Dział społeczno-kulturalny zorganizował łącznie 25 form dla 1.044 uczestników.

Miasto Katowice ponadto przygotowało „Punkt Cyfrowego Wsparcia dla Seniorów", zabawy taneczne i wycieczki do miasta partnerskiego – Ostrawy sfinansowane z budżetu miejskiego, z czego licznie korzystali nasi mieszkańcy – seniorzy, a co zgodnie z zapowiedzią włodarzy będzie kontynuowane w 2024 roku.

X. KONTROLE

Komórka ds. kontroli wewnętrznej w 2023 roku przeprowadziła czynności kontrolne wynikające z rocznego planu na 2023 rok w jednostkach organizacyjnych KSM:

- rekontrola wewnętrzna działalności Działu Gospodarki Mieniem Spółdzielni,
- całokształtu działalności Administracji Osiedla Superjednostka,
- całokształtu działalności Administracji Osiedla Zawodzie,
- oraz współuczestniczyła w organizowaniu i obsłudze zewnętrznych kontroli, a w szczególności wybranych przez Radę Nadzorczą KSM biegłych rewidentów i zewnętrznej lustracji problemowej przeprowadzanej przez Regionalny Związek Rewizyjny w Katowicach na zlecenie Rady Nadzorczej KSM.

Przebieg i wyniki wszystkich kontroli wewnętrznych omawiane były szczegółowo na posiedzeniach Zarządu Spółdzielni.

Komórka ds. kontroli wewnętrznej ponadto współopiniowała, przy udziale Działu Obsługi Prawnej, wnioski, instrukcje i projekty regulaminów wewnętrznych i innych aktów prawa wewnętrznego KSM, uczestniczyła, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd KSM, w zawieraniu aktów notarialnych w zakresie umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w budynkach pozostających w zasobach Spółdzielni oraz ich sprzedaży na rzecz dowolnych osób trzecich, jak również współpracowała z innymi instytucjami badawczo-naukowymi w zakresie udziału KSM w badaniach ankietowych i innych.

Do zadań komórki kontroli wewnętrznej należało także ewidencjonowanie i czuwanie nad terminowością i merytorycznością odpowiedzi dla składających do organów Spółdzielni skarg i wniosków na działalność Spółdzielni, w tym także na niewłaściwe, naruszające regulamin porządku domowego, mieszkańców – kwalifikowanych jako skargi lokatorskie.

Na przestrzeni 2023 roku (do dnia 30.11.) do Spółdzielni wpłynęło łącznie 10.597 faktur i 17.662 pisma, w tym m.in.:

- 8 skarg (w tym 1 zbiorowa),
- 28 wniosków (w tym 20 wniosków zbiorowych),
- 21 pism w kategorii skarg lokatorskich (w tym 2 skargi zbiorowe), związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzeganiem Regulaminu porządku domowego,
- 28 pism zakwalifikowanych jako interwencja w określonych sprawach.

W związku ze zmieniającym się otoczeniem prawno-gospodarczym wielu naszych pracowników uczestniczyło w szkoleniach, konferencjach i różnego typu spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Przedstawiając niniejsze okresowe sprawozdanie, Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, do pozytywnego postrzegania Spółdzielni na zewnątrz.

Katowice, grudzień 2023 rok

ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. JERZEGO KUKUCZKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2023

Rada Osiedla im. J. Kukuczki Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonowała w 2023 roku w oparciu o przepisy Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przyjętego uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 12/2018 z dnia 25.06.2018 r. i 26.06.2018 r. oraz na podstawie Regulaminu Rady Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, stanowiącego Załącznik do Uchwały Zebrania Przedstawicieli Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 60/20/2007/2011 z dn. 18.01.2011 r.

W skład Rady Osiedla obecnej kadencji wchodzą:

1. **Józef ZIMMERMANN** – Przewodniczący Rady Osiedla,
2. **Leszek WARIAS** – Zastępca Przewodniczącego Rady Osiedla, Przewodniczący Komisji Technicznej,
3. **Justyna ADAMUS-KOWALSKA** – Sekretarz Rady Osiedla, Przewodnicząca Komisji Budżetowej,
4. **Marek WIORA** – Przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej,
5. **Barbara KACZYŃSKA** – Członek Rady Osiedla,
6. **Urszula KONIECKO** – Członek Rady Osiedla,
7. **Barbara MAŁEK** – Członek Rady Osiedla,
8. **Piotr MICHALSKI** – Członek Rady Osiedla,
9. **Barbara POLAK** – Członek Rady Osiedla.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla zbierała się 12 razy na posiedzeniach plenarnych. Ponadto dwukrotnie przeprowadziła przeglądy zasobów osiedla. Na zebraniach omawiane były zagadnienia wynikające z przyjętych planów, remontowego, eksploatacji oraz działalności społeczno-kulturalnej.

Stałym punktem porządków obrad były sprawy wniesione, a dotyczące funkcjonowania osiedla i jego mieszkańców. Wszelkie problemy, uwagi, wnioski, pisma pochodzące od osób fizycznych, jak również od podmiotów gospodarczych były analizowane z odpowiednią starannością nadając im właściwy bieg. Część zadań realizowano na podstawie wniosków, składanych przez członków samorządu.

Poszczególne zagadnienia będące przedmiotem prac Rady Osiedla były wstępnie analizowane przez powołane komisje problemowe. W efekcie powstawały wnioski kierowane do dalszego procedowania.

Stałym punktem działalności Rady Osiedla były cotygodniowe dyżury, na których przyjmowano od mieszkańców uwagi oraz propozycje w zakresie usprawnienia funkcjonowania osiedla.

Na zebrania plenarne zapraszane były osoby, które zalegały z opłatami miesięcznymi. Rada Osiedla opiniowała wnioski kierowane do Zarządu KSM w sprawie osób zalegających z opłatami w celu dalszego procedowania.

Zadania realizowane przez Radę Osiedla w 2023 roku obejmowały:

- współpracę z mieszkańcami Osiedla, Administracją, Zarządem KSM i Radą Nadzorczą w zakresie funkcjonowania Osiedla i dbałości o właściwy stan techniczny zasobów,
- nadzór nad wydatkowaniem środków z funduszu remontowego część „B",
- nadzór nad realizacją planu eksploatacji Osiedla na 2023 rok,
- kontrolę stanu technicznego infrastruktury osiedlowej,
- analizę, współprojektowanie i zatwierdzanie planów gospodarczych osiedla na 2024 rok,
- stałe monitorowanie poziomu zadłużenia osiedla w opłatach miesięcznych za lokale mieszkalne i użytkowe,
- współpracę z Radnymi Miasta Katowice, policją i strażą miejską w zakresie rozwiązywania istotnych problemów mieszkańców Osiedla,
- spotkanie z przedstawicielami Rady Miasta Katowice, dotyczące remontu ulic Łużyckiej i Kurpiowskiej,
- objęcie monitoringiem wizyjnym Osiedla w ramach środków z Budżetu Obywatelskiego Miasta Katowice oraz środków własnych osiedla,
- analiza wniosków zgłaszanych na Walnym Zgromadzeniu KSM w dniu 22.06.2023 r. (na części dla członków Osiedla im. J. Kukuczki) przez mieszkankę budynku przy ul. Karpackiej 6 w następujących sprawach:
- skomunikowanie Strefy Kultury z Osiedlem im. J. Kukuczki (np. zmiana trasy jednej z istniejących linii autobusowych),
- bezpieczne wejścia do klatek schodowych przy ul. Karpackiej 2-14 (rozrośnięte i wysokie krzewy, słabe oświetlenie itp.),
- podjęcie przedsięwzięć mających na celu montaż/budowę dźwigów osobowych, podjazdów i innych udogodnień dla osób z ograniczeniem ruchowym w budynkach 4-piętrowych na Osiedlu.

W roku sprawozdawczym szczególną uwagę zwrócono na problem parkowania na Osiedlu. Rada Osiedla odnotowała wiele interwencji i wniosków w tej materii, w szczególności od mieszkańców budynków przy ulicach Kujawskiej, Wiślanej i Lubuskiej. Zgłoszenia te dotyczyły problemów z parkowaniem na terenie Osiedla w związku z nieuprawnionym korzystaniem z parkingów osiedlowych przez pracowników i gości zarządzanego przez DL Invest Group biurowca przy ul. Wrocławskiej 54 w Katowicach. Wystosowano również pismo do ww. właściciela nieruchomości z wnioskiem o uregulowanie tej niekorzystnej dla naszych mieszkańców sytuacji, która nasiliła się po wprowadzeniu opłat parkingowych również na terenie dyskontu LIDL. Rada Osiedla wielokrotnie rozważała zatrudnienie firmy nadzorującej miejsca postojowe dla mieszkańców na terenie należącym do KSM. Przeanalizowano szereg ofert firm zajmujących się problematyką parkowania na terenie Katowic, w tym także na innych Osiedlach KSM. Pierwsze próby wprowadzenia na Osiedlu firmy dozorującej miejsca postojowe (2013 r.) spotkały się z dużym protestem i dezaprobatą mieszkańców.

Wobec nasilających się i w pełni uzasadnionych interwencji mieszkańców w roku 2023, a dotyczących braku miejsc postojowych, zwłaszcza przy ulicach Kujawskiej i Wiślanej, zdecydowano się przeprowadzić sondaż ograniczając jego zasięg do społeczności zamieszkującej powyższy obszar. Wynik sondażu (93% ankietowanych opowiedziało się za) upoważnił Radę Osiedla do podjęcia zdecydowanych kroków. Wyłoniona została firma, której zadaniem będzie ochrona miejsc postojowych dla mieszkańców tej części Osiedla.

Innym, istotnym zadaniem przyjętym do realizacji, przy znaczącym wsparciu Zarządu KSM są

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2023

(Dokończenie ze str. 7)

remonty balkonów. Uzasadnieniem tych inwestycji są przede wszystkim względy bezpieczeństwa jak również dekapitalizacja substancji budowlanej. Wykonano również kolejne miejsca postojowe przy ulicy Wrocławskiej 40-44. Z kolei przy Podhalańskiej 16 uporządkowano, utwardzono i wzmocniono miejsca na odpady segregowane.

W sferze zainteresowań samorządu osiedlowego, niezmiennie pozostawały również zagadnienia związane z bieżącym funkcjonowaniem i utrzymaniem osiedla, między innymi:

- sprzątanie terenów wokół budynków, w tym: utrzymanie terenów utwardzonych, pielęgnacja zieleni i wykonywanie dozoru stanu techniczno-użytkowego sprzątanych terenów,
- segregacja odpadów przez mieszkańców,
- ustalanie i opiniowanie warunków najmu lokali użytkowych, w tym ustalanie opłat za najem,
- analiza kosztów okresowych kontroli oraz czyszczenia przewodów kominowych,
- konserwacja instalacji domofonowych,
- działalność Klubu Spółdzielczego „Juvenia",
- wykonanie doraźnych prac naprawczych i remontowych w obrębie osiedla,
- zapoznanie się z uchwałami i pismami Rady Nadzorczej i Zarządu KSM,
- wzrost kosztów za zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych (poza lokalami mieszkalnymi).

Szczegółowe informacje dotyczące Osiedla w zakresie rzeczowym i finansowym ujęte zostały w sprawozdaniu Administracji Osiedla i w sprawozdaniu Klubu Spółdzielczego „Juvenia".

Rada Osiedla składa podziękowania Zarządowi, Radzie Nadzorczej, Administracji i Mieszkańcom za owocną współpracę, pomoc i wspieranie inicjatyw poprawiających funkcjonowanie Osiedla im. J. Kukuczki.

RADA OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2023 ROK

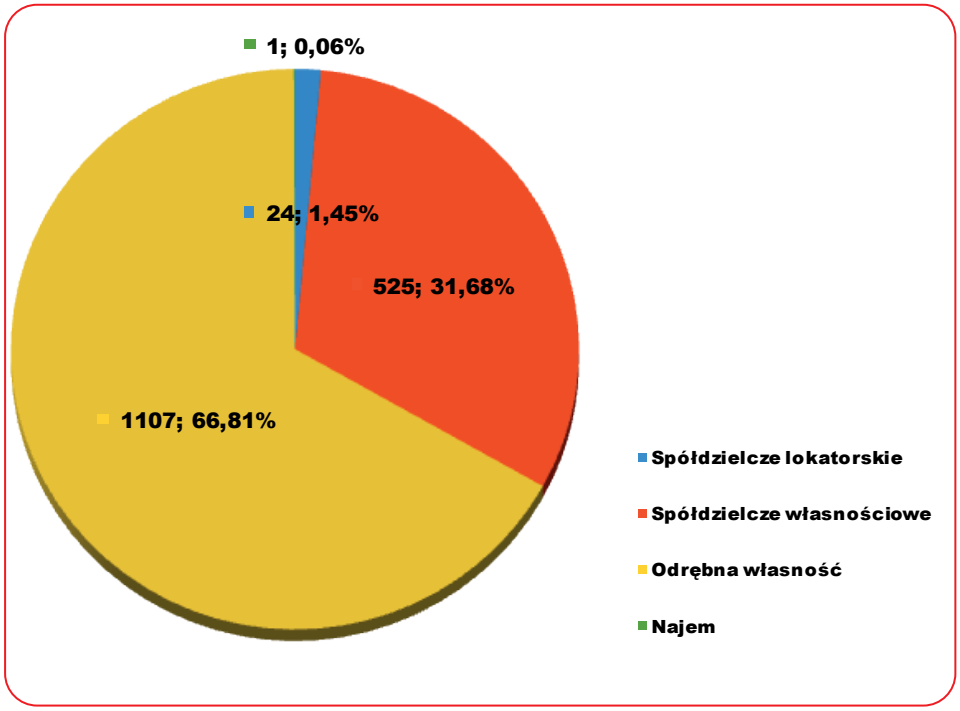
SZANOWNI MIESZKAŃCY OSIEDLA!

Administracja Osiedla im. J. Kukuczki przedstawia niniejszym sprawozdanie z jej działalności za 2023 rok, którego zakresy, rzeczowy i finansowy, charakteryzują spektrum działań pozwalających na realizację zadań nie tylko zaplanowanych, ale również koniecznych do realizacji nieplanowo.

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla Uchwałą Nr 7/27/2022 z dn. 9.11.2022 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 24.02.2023 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2023 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2023, których składowe części stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla im. J. Kukuczki zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami – w formie dodatku do miesięcznika "Wspólne Sprawy".

Do ubiegłorocznych materiałów zawierających sprawozdania za rok 2022 i plany na rok 2023 nie wpłynęły żadne uwagi, propozycje czy wnioski składane przez Mieszkańców.

W okresie sprawozdawczym Administracja Osiedla im. J. Kukuczki swoją działalnością obejmowała majątek powierzony, w skład którego wchodzą **22** budynki mieszkalne wielorodzinne (21 nieruchomości budynkowych) o łącznej powierzchni użytkowej **108.110,96 m²**, w których znajduje się:



- **1657** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **99.998,34 m²**, zamieszkałych, według oświadczeń dotyczących gospodarki odpadami komunalnymi, przez **3206 osób** (o 42 osoby mniej niż w analogicznym okresie 2022 roku) - dane na dzień 31.12.2023 r.

Budynki Osiedla zlokalizowane są przy ulicach: Wróblewskiego 28-30-32-34 (6 kondygnacji); Wrocławskiej 32-34-36-38, 40-42-44, 46-48 (5 kondygnacji); Sandomierskiej 5-15, 17-25 (5 kondygnacji); Sandomierskiej 12-14, Podhalańskiej 8-10, 12-14-16-18, 20-22-24-26 (11 kondygnacji); Sandomierskiej 6-8-10A-10, Łużyckiej 2-4, Karpackiej 1-15, 2-14 (5 kondygnacji); Kurpiowskiej 1-3-5-7, 2-4-6-8, 11-13,

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2023 ROK

Lubuskiej 7-21 (11 kondygnacji); Lubuskiej 4-6-8-10, 12-14, Kujawskiej 1-1C, Wiślanej 2-2B, Kujawskiej 3-3A-3B, 4-4A-6-6A-6B, Wiślanej 3-3A (5 kondygnacji),

- pomieszczenia przynależne (piwnice) o łącznej powierzchni **3.995,67 m²**.
- **63** lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej **4.116,95 m²**, (w tym 1 lokal użytkowany na potrzeby Klubu Spółdzielczego „Juvenia"),

Na terenie Osiedla zlokalizowane są również 2 ogrodzone place zabaw.

Budynki wysokie wyposażone są w 30 dźwigów osobowych – po jednym na każdą klatkę schodową.

Na wykresie na str. 8 przedstawiono strukturę lokali mieszkalnych w zasobach Osiedla w zależności od tytułu prawnego (podano liczbę lokali, a po średniku udział procentowy – dane na dzień 31.12.2023 r.):

W 2023 r. obsługę Osiedla stanowił 12-osobowy zespół pracowników, tj. 6 osób na stanowiskach administracyjno-technicznych oraz 6 konserwatorów.

Podstawowe wytyczne i przepisy mające wpływ na działalność Administracji to Statut KSM, regulaminy i uchwały organów KSM, wynikające ze zmieniającego się i aktualizowanego prawa spółdzielczego oraz zadania ustalone w planie gospodarczo-finansowym Osiedla.

Nadmienić należy, że nadrzędnym celem, który jednocześnie determinuje działania Administracji Osiedla jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania powierzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury we właściwym, niepogorszonym stanie technicznym, bezpieczeństwa, również estetycznym, a ponadto przewidywanie, likwidowanie lub minimalizowanie zagrożeń dla zdrowia i życia osób zamieszkujących w zasobach Osiedla. Można przyjąć za pewnik, że tak jak w przeszłości spełnialiśmy i obecnie spełniamy służebną rolę dla zapewnienia wzrostu komfortu zamieszkiwania przy jednoczesnym optymalizowaniu jego kosztów.

Do głównych zadań i funkcji Administracji Osiedla należą m.in.:

- ustalanie przyczyn usterek i nieprawidłowości zgłaszanych przez użytkowników lokali, określenie sposobu ich usunięcia oraz fizyczne ich usunięcie, wraz z ewidencjonowaniem tych zdarzeń,
- nadzór nad usuwaniem usterek wyszczególnionych powyżej,
- przyjmowanie użytkowników lokali zgłaszających się do Administracji ze swoimi problemami dotyczącymi zamieszkania itp.,
- prowadzenie stałego nadzoru nad jakością usług świadczonych przez firmy zewnętrzne, w tym: utrzymanie czystości na terenie Osiedla, porządku, koszenie traw i pielęgnacje zieleni, utrzymanie terenu w okresie zimowym,

w tym odśnieżanie, konserwacja instalacji (wodnych, kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych) w częściach wspólnych budynków, jak i w lokalach,

- prowadzenie stałego nadzoru nad robotami budowlanymi i remontowymi,
- sprawdzanie wycen kosztorysowych robót zleconych do wykonywania firmom zewnętrznym,
- organizowanie wyboru wykonawców na roboty remontowe oraz uczestniczenie w procedurach z tym związanych,
- kontrola wykonania rocznych i pięcioletnich przeglądów okresowych (wynikających z Ustawy Prawo budowlane) wszystkich obiektów,
- przygotowanie umów lub wystawianie zleceń na wykonanie prac projektowych i robót budowlanych wykonawcom zewnętrznym i zakładom celowym KSM,
- prowadzenie nadzoru nad realizacją umów i zleceń, o których mowa wyżej,
- prowadzenie ewidencji ruchu ludności i współpraca w tym zakresie z Urzędem Miasta, również do celów gospodarki odpadami komunalnymi,
- współpraca z organami samorządowymi Spółdzielni,
- współpraca z organami samorządowymi Miasta Katowice.

W zakresie prac ogólnoadministracyjnych należy wyszczególnić (dane na dzień 31.12.2023 r.):

- wpływ 763 pism, które rozpatrzono i załatwiono (w tym od mieszkańców: 502),
- rejestrację 162 zmian osobowych w lokalach mieszkalnych,
- wydanie 62 warunków na wykonanie remontów w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- przyjęcie 41 wniosków o likwidację lub wymianę grzejników c.o.,
- wpływ, rozpatrzenie i zaopiniowanie 15 wniosków o wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach (w tym przeprowadzenie przeglądów komisyjnych i wydanie warunków),
- przyjęcie łącznie 1885 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowości stanu technicznego i estetycznego oraz awarii, których głównym powodem są m.in. dewastacje, usterki dźwigów, domofonów i zamków w drzwiach wejściowych oraz ustalanie przyczyn awarii i nieprawidłowości oraz sposobów ich likwidacji, a następnie dokonywanie ich usunięcia siłami własnymi (konserwatorzy) lub zewnętrznymi (na zlecenie),
- likwidację 40 szkód majątkowych (we współpracy z towarzystwami ubezpieczeniowymi),
- wykonanie 1610 zleceń realizowanych przez konserwatorów Osiedla (w tym bezpośrednio od użytkowników lokali mieszkalnych: 368).

DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Prowadzenie wszelkich zadań związanych z bieżącą eksploatacją zasobów, których spektrum jest szerokie i złożone, w dużej mierze opiera się na koordynacji kierunków działania przyjętych przez poszczególne organy i służby Spółdzielni, w oparciu o obowiązujące wymogi prawa, a także różnorodnych oczekiwań użytkowników lokali, z możliwościami finansowymi Osiedla opartymi na rachunku kosztów i wpływów.

Wydatki ściśle związane z eksploatacją nieruchomości w przeważającej części sytuują się w sferze niezależnej od Spółdzielni, Administracji czy Rady Osiedla. Ciężar tych kosztów implikują czynniki zewnętrzne, a na jego wagę wpływ mają między innymi władze samorządowe oraz przedsiębiorstwa świadczące usługi dla Spółdzielni (zwłaszcza dostawcy mediów). Wysokość przedmiotowych kosztów wynika w znacznym stopniu ze skali realizacji tych usług, ilości zużywanych mediów, wielkości lokali i posiadanych tytułów prawnych do nieruchomości oraz obciążeń wynikających z przepisów prawa (opłaty, podatki, prowizje itp.). W grupie kosztów niezależnych zawartych jest szereg znanych wszystkim elementów (w nawiasie podano głównych „dostawców" tych kosztów):

(Ciąg dalszy na str. 10)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2023 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 9)

- wywóz nieczystości stałych (bezpośrednio Miasto Katowice, pośrednio – MPGK Sp. z o.o.),
- zużycie wody i odprowadzenie ścieków (Katowickie Wodociągi S.A.),
- zużycie energii cieplnej (Tauron Ciepło sp. z o.o.),
- zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości (Tauron Dystrybucja S.A., Tauron Sprzedaż Sp. z o.o.),
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (opłata przekształceniowa), podatek od nieruchomości i inne opłaty lokalne (Urząd Miasta Katowice),
- podatki i inne obligatoryjne obciążenia, np. ZUS, CIT, VAT, PFRON i inne,
- opłaty i prowizje bankowe.

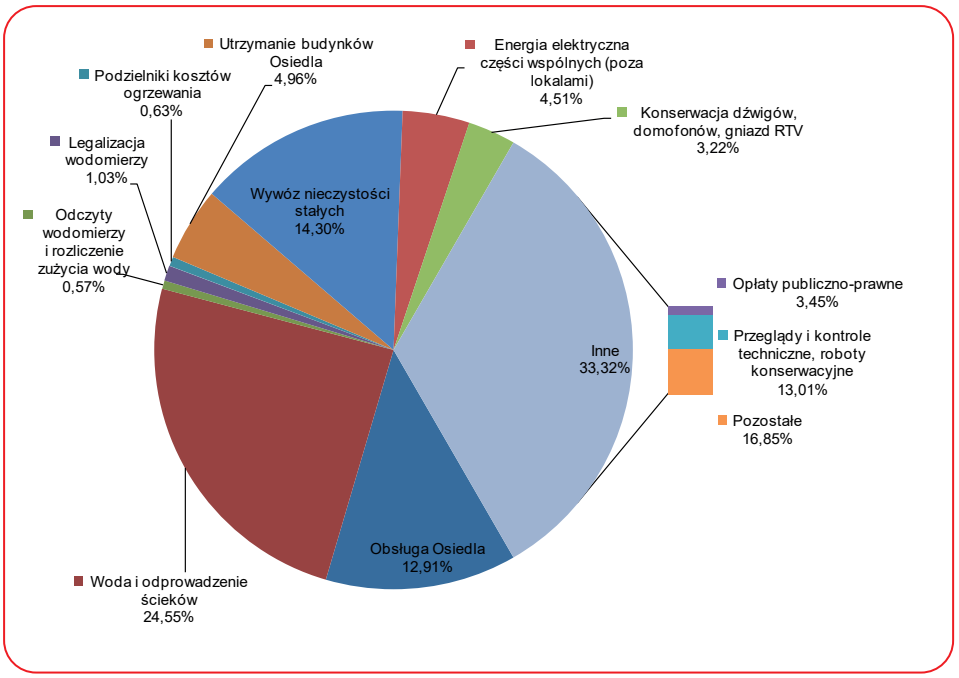
Dane ujęte w niniejszym sprawozdaniu zostały sporządzone na bazie informacji sprawozdawczych obejmujących okres **od 1.01.2023 r. do 31.12.2023 r.** - weryfikowanych obecnie przez biegłego (rok obrotowy dla księgowości wciąż trwa).

Sumaryczne prognozowane wpływy związane z pokryciem kosztów eksploatacji dla naszego Osiedla (wg naliczeń) na koniec 2023 r. wynoszą **7.503.970 zł**, w tym:

- z lokali mieszkalnych **6.999.340 zł**
- z lokali użytkowych **504.630 zł**

Koszty dotyczące eksploatacji (łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych) Osiedla im. J. Kukuczki kształtują się następująco:

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych **1.824.100 zł**,
- odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych, przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **42.320 zł**
- legalizacja wodomierzy **76.856 zł**
- podzielniki kosztów ogrzewania **46.610 zł**
- obsługa Osiedla (koszty administracyjno-biurowe, a w tym koszty osobowe z narzutami, koszty posiedzeń Rady Osiedla, koszty BHP, utrzymania pomieszczeń administracyjnych, koszty materiałów biurowych i przedmiotów nietrwałych, usług telefonicznych i innych, wydatki komunikacyjne, amortyzacja, koszty PFRON) **959.270 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **368.360 zł**
- wywóz nieczystości stałych **1.062.560 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) – **335.200 zł**,
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz eksploatacja instalacji RTV **239.550 zł**,
- inne koszty utrzymania budynków wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi (koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu, roboty konserwacyjne i drobne naprawy, koszty ubezpieczenia, koszty informowania członków i niecłonków wynikających z zadań statutowych Spółdzielni, koszty dewastacji, wymiany źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windykacyjne, sprzątanie terenów zewnętrznych, transport materiałów, itp.) – **2.475.380 zł**, w tym m. in.:
  - przeglądy wynikające z Ustawy Prawo budowlane oraz kontrole techniczne (szczegółowe koszty kontroli technicznych opisano niżej), roboty konserwacyjne i drobne naprawy, w tym koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu oraz koszty zrealizowanych w Osiedlu w trakcie całego 2023 roku usług, a także partycypacji w utrzymaniu w gotowości i usług w ramach pogotowia – Serwisu Technicznego KSM – **966.890 zł**,
  - opłaty publicznoprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów (w tym opłata przekształceniowa) oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości – **256.240 zł**.



Podane wyżej składniki wygenerowały w 2023 roku kwotę łączną kosztów eksploatacji wynoszącą **7.430.210 zł** (kwota ta nie zawiera kosztów energii cieplnej).

Zatem **liczony memoriałowo** wynik roczny na działalności eksploatacyjnej zamyka się saldem w wysokości **73.760 zł** brutto, jednakże dodając bilans otwarcia br. w wysokości **906.570 zł**, saldo na koniec roku 2023 r. wynosi.

Na wykresie powyżej przedstawiono strukturę udziału poszczególnych składników kosztów eksploatacji Osiedla im. J. Kukuczki.

Biorąc pod uwagę powyższe bez wątpienia nasuwa się wniosek, że faktycznie prawie 25% kosztów eksploatacji generują zużycie wody i odprowadzenie ścieków (ceny tego medium są niezależne od Spółdzielni, ustalane przez Katowickie Wodociągi S.A. i zatwierdzane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie", pomimo tego obarczeni jesteśmy dodatkowo kosztami odczytów i rozliczenia jego zużycia). Kolejno znaczenie mają również: wywóz nieczystości stałych (14,30%), obligatoryjne przeglądy techniczne wraz z robotami konserwacyjnymi to 13,01%, natomiast obsługa Osiedla – 12,91%.

Jeśli chodzi o wspomniane wyżej nieczystości stałe informujemy, że podobnie jak w latach ubiegłych, także w 2023 r. były przeprowadzane w Osiedlach KSM przez służby podległe Urzędowi Miasta kontrole prawidłowości segregowania odpadów komunalnych (kontrola dotyczyła segregacji śmieci przez mieszkańców). Nadmieniamy, że kontrolujący szczególny nacisk kładą na kontrolę pojemników na odpady biodegradowalne i pojemniki, do których należy wrzucać resztki jedzenia, pieluchy jednorazowe itp. Ponadto kilkukrotnie służby MPGK odmawiały wywozu odpadów, z uwagi np. na blokowanie dostępu do kontenerów/dzwonów przez nieprawidłowo parkujące pojazdy.

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 cemencie, papieru przebitkowego, kalki oraz opakowań wielomateriałowych np. kartonów po mleku i sokach.

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2023 ROK

WRZUCAMY:
butelki (PETy), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklamówki, pojemniki po wyrobach garmażeryjnych, drobny styropian, opakowania wielomateriałowe (np. kartony po mleku i sokach), a także puszki po żywności, drobny złom żelazny i metali kolorowych, puszki aluminiowe, kapsle z butelek, metalowe zakrętki.
NIE WRZUCAMY:
opakowań po olejach przemysłowych, sprzętu AGD, rur kanalizacyjnych, paneli, baterii, produktów z materiału PCV, gumy, puszek po farbach i lakierach, drutów oraz styropianu budowlanego i wielkoformatowego.

WRZUCAMY:
kolorowe i białe butelki, słoiki po napojach i żywności (bez zanieczyszczeń innymi materiałami np. metalami) oraz szklane opakowania np. po kosmetykach.
NIE WRZUCAMY:
szkła zbrojonego, okiennego, samochodowego, luster, szkła stołowego (szklanek, kieliszków, talerzy), szkła nietłukącego typu „ARCOROC", szkła kryształowego, żarówek, świetlówek, neonówek, porcelany, fajansu, zniczy.

WRZUCAMY:
organiczne odpady ogrodowe (trawę, liście, rozdrobnione gałęzie), gnijące owoce, obierki z warzyw i owoców oraz fusy z kawy i herbaty.
NIE WRZUCAMY:
resztek jedzenia innych niż warzywa i owoce, ziemi oraz darni.

WRZUCAMY:
resztki jedzenia, odpady higieniczne, zużyte pieluchy, popiół.

W tym miejscu gorąco apelujemy do Mieszkańców Osiedla o stosowanie się do wskazanych wyżej zasad segregacji.

Informujemy, ponadto, że odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców, odbierane będą *nieodpłatnie* jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m^3 w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGK w Katowicach, ul. Obroki 140, tel. 32/35-87-609 do 612.

Zadania związane przede wszystkim z koniecznością zapewnienia warunków bezpiecznego zamieszkiwania, wynikającego z aktów prawnych, w tym Ustawy Prawo budowlane, pociągały za sobą wydatkowanie następujących kwot:

- kontrola technicznej sprawności budynków **50.310 zł**
- kontrola instalacji gazowej **67.730 zł**
- kontrola przewodów kominowych (wentylacyjnych) **25.780 zł**
- badania techniczne dźwigów osobowych przez Urząd Dozoru Technicznego **25.200 zł**
- przegląd instalacji p.poż. (hydrantowa) **10.550 zł**
- kontrola instalacji elektrycznej (wykonywana co 5 lat) **77.990 zł**
- kontrola gaśnic **500 zł**
- przegląd/kontrola placów zabaw **1.150 zł**

W celu zapewnienia utrzymania i poprawy stanu estetyki zewnętrznej przestrzeni zamieszkania, zwłaszcza terenów zielonych (trawniki, drzewa, krzewy), wykonano następujące prace:

- koszenie terenów zielonych na terenie całego Osiedla (3-krotnie w ciągu roku) koszt: **72.670 zł**
- pielęgnacja drzew i krzewów na terenie całego Osiedla koszt: **20.280 zł**

Ponadto przeprowadzono jeszcze następujące działania:

- deratyzację (teren całego Osiedla – dwukrotnie: wiosna, jesień) koszt: **8.650 zł**
- dezynfekcję piaskownic (2 szt.) **370 zł**

ZADANIA REMONTOWE

Opracowywanie i określanie priorytetów oraz realizacja planu remontów w 2023 r. uwarunkowane były obowiązkami zarządcy nieruchomości wynikającymi m.in. z przepisów Ustawy Prawo budowlane (głównie okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego obiektów budowlanych), zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego, ochrony przeciwpożarowej oraz potrzeb bieżących wynikających z prowadzonych przeglądów wiosenno-jesiennych, pod uwagę brane są również ustalenia samorządu spółdzielczego, w szczególności Rady Osiedla, w wielu przypadkach również wnioski i uwagi mieszkańców.

Zakres zadań remontowych Osiedla ujętych w Planie Remontów i zatwierdzonych Uchwałą Rady Osiedla Nr 4/24/2022 z dnia 9.11.2022 r. oraz czynniki zewnętrzne (uzyskanie stosownych zgód, pozwoleń itp.) warunkowały rozchód środków finansowych z funduszu remontowego części „B". Wartość końcowa zrealizowanych w 2023 r. robót remontowych zamyka się kwotą w wysokości **1.885.560 zł** (w tym: odpis na fundusz interwencyjny – 34.450 zł, spłata pożyczki z funduszu interwencyjnego – 11.100 zł). Wpływy nominalne na część „B" funduszu remontowego wyniosą **2.066.590 zł** (dodatkowo bilans otwarcia 2023 r. wynosi **516.180 zł**). Powyższą wartość należy pomniejszyć o kwotę **477.210 zł**, tj. środki przesunięte z części „B" funduszu remontowego do jego części „A" celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu w związku z wykonanymi w latach wcześniejszych pracami remontowo-modernizacyjnymi (zgodnie z wytycznymi Uchwał Rady Nadzorczej KSM nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r. i nr 65/2015 z dnia 2.07.2015 r.).

Realizacja zadań ujętych w Planie Remontów 2023 roku przedstawia się następująco (koszt/wartość robót zgodnie z umową, porozumieniem lub zleceniem):

1. **Wymiana stolarki okiennej koszt łączny 55.650 zł:**
   - realizowana w lokalach mieszkalnych koszt: 42.190 zł
   - refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie koszt: 13.460 zł
2. **Wymiana stolarki drzwiowej koszt łączny 41.580 zł:**
   - w klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnego użytku – budynek mieszkalny przy ul. Lubuskiej 15-17 koszt: 24.720 zł
   - wymiana drzwi wejściowych (lokal użytkowy) przy ul. Karpackiej 5 koszt: 10.160 zł
   - wymiana drzwi wejściowych (lokal użytkowy) przy ul. Sandomierskiej 21-23 koszt: 6.700 zł
3. **Roboty dekarskie koszt łączny 221.250 zł:**
   - remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Kujawskiej 3-3b koszt: 221.250 zł
4. **Roboty murarsko–tynkarskie koszt łączny 111.020 zł:**
   - remont daszków nad wejściami (kontynuacja z 2022 r.) przy ul. Wróblewskiego 28-34 koszt: 64.800 zł
   - remont schodów zewnętrznych (do lokali użytkowych – kontynuacja) przy ul. Wrocławskiej 40-42-44 koszt: 27.040 zł
   - podwyższenie kominów z montażem nasad kominowych (c.d.) w budynku przy ul. Podhalańskiej 20-26 koszt: 19.180 zł
5. **Roboty malarskie – koszt łączny 183.000 zł:**
   - malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Lubuskiej 15-17 koszt: 183.000 zł
6. **Roboty instalacyjne wod.-kan.-gaz, c.c.w. koszt łączny 7.380 zł:**
   - przebudowa instalacji gazowej (poziom piwnic) w budynkach przy ul. Podhalańskiej 12-18 i 20-26 (koszt projektu) koszt: 7.380 zł
7. **Roboty elektryczne – koszt łączny 29.110 zł:**
   - remont instalacji odgromowej w budynku przy ul. Wróblewskiego 28-34 koszt: 14.840 zł
   - remont instalacji odgromowej w budynku przy ul. Wrocławskiej 40-42-44 koszt: 14.270 zł
   - remont instalacji odgromowej w budynku przy ul. Wrocławskiej 46-48 – koszt: 0 zł (roboty wykonane nieodpłatnie w ramach powyższych 2 zadań),
8. **Roboty elewacyjne – koszt łączny 777.980 zł:**
   - remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji w oparciu

(Ciąg dalszy na str. 12)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2023 ROK

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2023 r. finansowanych z funduszu remontowego część „A", z podziałem na nieruchomości (w kolejności malejącej od salda dodatniego dla danej nieruchomości).

Adres budynku/nieruchomości	Razem koszty za lata 1992-2023 [zł]	Wpływy z odpisów za lata 1997-2023 [zł]	Saldo [zł]	Saldo na 1 m² p.u.m. [zł/m²]	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal [zł]
Lubuska 7-21	4 043 306	6 820 752	**2 777 446**	202,48	11 572,69
Podhalańska 12-18	2 453 288	3 754 248	**1 300 961**	179,94	10 841,34
Podhalańska 20-26	2 821 251	3 709 651	**888 400**	122,83	7 465,55
Karpacka 2-14	1 591 716	2 407 292	**815 576**	173,31	10 731,26
Kurpiowska 2-8	3 197 739	3 982 044	**784 304**	101,57	6 535,87
Sandomierska 5-15	1 358 568	2 027 243	**668 675**	168,04	10 613,89
Kujawska 1-1c	866 038	1 449 103	**583 065**	200,07	12 147,19
Karpacka 1-15	2 247 764	2 759 330	**511 565**	94,17	5 880,06
Lubuska 4-14	1 489 876	1 982 861	**492 985**	123,67	7 702,89
Sandomierska 6-10a	774 665	1 255 938	**481 273**	190,53	12 031,83
Kujawska 3-3b	703 918	1 091 406	**387 488**	177,28	10 763,55
Wróblewskiego 28-34	1 265 766	1 628 569	**362 803**	111,07	6 046,72
Łużycka 2-4	726 624	1 083 574	**356 950**	163,74	9 915,28
Kurpiowska 1-7	3 254 681	3 602 171	**347 490**	49,84	2 895,75
Wiślana 2-2b	553 533	894 377	**340 843**	189,28	12 623,82
Wrocławska 32-38	1 011 197	1 294 773	**283 576**	112,26	7 089,39
Wiślana 3-3a	318 657	533 250	**214 593**	200,14	13 412,06
Kurpiowska 11-13	1 724 880	1 871 566	**146 686**	40,72	2 444,77
Wrocławska 46-48	483 643	548 887	**65 244**	60,82	4 077,76
Wrocławska 40-44	1 177 300	1 133 527	**-43 773**	-20,08	-1 215,91
Sandomierska 12-14	3 014 878	1 801 490	**-1 213 388**	-359,64	-20 223,14
Sandomierska 17-25	3 409 119	1 267 811	**-2 141 308**	-589,37	-35 688,46
Kujawska 4-6b	3 806 832	1 660 009	**-2 146 823**	-658,96	-41 285,06
Podhalańska 8-10	4 902 902	1 774 033	**-3 128 869**	-927,83	-52 147,82
Razem	**47 198 142**	**50 333 905**	**3 135 763**	**31,38**	**1 893,58**

(Dokończenie ze str. 11)

o projekt budowlany w budynku przy ul. Wiślanej 3-3a – koszt: 777.980 zł,

9. Instalacje domofonowe

koszt łączny 41.100 zł:

- remont instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kurpiowskiej 1 koszt: 7.800 zł
- remont instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kurpiowskiej 3 koszt: 7.800 zł
- remont instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kurpiowskiej 5 koszt: 7.800 zł
- remont instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kujawskiej 6a-6b koszt: 9.200 zł
- remont instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Karpackiej 3-5 koszt: 8.500 zł

10. Obiekty małej architektury

koszt łączny 29.880 zł:

- remont placu zabaw (kontynuacja) przy ul. Lubuskiej 4-10 koszt: 29.880 zł

11. Roboty drogowe (brukarskie, asfaltowe)

koszt łączny 126.970 zł:

- wykonanie miejsc postojowych (finansowanie robót z 2022 r. - II transza) przy ul. Wrocławskiej 40-44 koszt: 126.970 zł

12. Rezerwa finansowa na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe

koszt łączny 162.970 zł:

- dźwigi (wszystkie budynki Osiedla wyposażone w dźwigi) koszt: 41.550 zł
- inne roboty (wszystkie nieruchomości Osiedla) koszt: 121.420 zł

Środki, których nie wykorzystano na zadania planowane, przeznaczono na **roboty dodatkowe** wynikające ze stanu technicznego i bieżących przeglądów zasobów oraz awarii, mianowicie:

- montaż nasady Turbowent w budynku przy ul. Kurpiowskiej 6 koszt: **2.560 zł**
- wymiana odcinka instalacji c.c.w. w budynku przy ul. Lubuskiej 14 koszt: **590 zł**
- wymiana odcinka instalacji c.c.w. w budynku przy ul. Kujawskiej 3a koszt: **720 zł**
- wymiana odcinka pionu i poziomu instalacji c.c.w. w budynku przy ul. Kujawskiej 3a koszt: **430 zł**
- wymiana odcinka instalacji c.c.w. w budynku przy ul. Wiślanej 3a koszt: **180 zł**
- wymiana odcinka poziomu instalacji c.c.w. w budynku przy ul. Wiślanej 3a koszt: **220 zł**
- montaż pionu instalacji c.o. w budynku przy ul. Kurpiowskiej 3 koszt: **2.360 zł**
- wymiana grzejników (lokal użytkowy) przy ul. Kujawskiej 6b koszt: **2.420 zł**
- wymiana pionu c.o. w budynku przy ul. Podhalańskiej 14 koszt: **440 zł**

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2023 ROK

- utwardzenie nawierzchni pod pojemniki na odpady przy ul. Podhalańskiej 16
  koszt: **17.500 zł**
- utwardzenie nawierzchni przy pojemnikach półpodziemnych przy ul. Kujawskiej 4-6b
  koszt: **26.700 zł**

Roboty remontowe, które zlecono w 2023 r. i są w trakcie realizacji (nie odebrane) lub zostaną przeniesione na 2024 r.:

- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Kujawskiej 3-3b,
- malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Lubuskiej 15-17,
- montaż daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji w budynku przy ul. Wróblewskiego 28-34,
- opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie remontu kapitalnego balkonów wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę w budynku przy ul. Sandomierskiej 5-15,
- przebudowa instalacji gazowej (poziom piwnic) w budynkach przy ul. Podhalańskiej 12-18 i Podhalańskiej 20-26.

Niestety po raz kolejny podkreślić należy kwestię związaną ze znacznymi zaległościami w opłatach miesięcznych za lokale mieszkalne i użytkowe, stąd wartość rzeczywistych wpływów była znacznie niższa – zadłużenie z tytułu opłat na dzień 31.12.2023 r. wyniosło **599.280 zł**, w tym: lokale mieszkalne – **564.770 zł**, lokale użytkowe – **34.510 zł**. Statystyczne tzw. zaległości w opłatach na koniec grudnia 2022 r. wynosiły **1.186,49 zł** średnio na 1 lokal mieszkalny „zadłużony" (476 mieszkań „zadłużonych", tj. 28,73% wszystkich lokali mieszkalnych Osiedla), natomiast **340,84 zł** średnio na 1 lokal mieszkalny w Osiedlu w ogóle (dla porównania: 2019 r. – 226,59 zł/mieszkanie, 2020 r. – 242,76 zł/mieszkanie, 2021 r. – 247,63 zł/mieszkanie, 2022 r. – 318,18 zł/mieszkanie). W związku z powyższym wciąż borykamy się z trudną, skomplikowaną i wydłużoną w czasie windykacją sporych kwot od osób zadłużonych.

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

W tabeli powyżej przedstawiono sytuację zaległości w opłatach miesięcznych na poszczególnych nieruchomościach Osiedla (dla lokali mieszkalnych, w kolejności od największego zadłużenia).

Lp.	Adres nieruchomości	Zadłużenie na budynek [zł]	Średnie zadłużenie na mieszkanie [zł/mieszkanie]
1	Lubuska 7-21	87 200	363,33
2	Kurpiowska 1-3-5-7	79 290	660,75
3	Podhalańska 12-14-16-18	75 110	625,92
4	Karpacka 1-15	67 580	776,78
5	Sandomierska 6-10A, Łużycka 2-4	39 580	520,79
6	Kurpiowska 2-4-6-8	37 140	309,50
7	Karpacka 2-14	35 820	471,32
8	Kujawska 1-1C, Wiślana 2-2B	28 610	381,47
9	Podhalańska 20-22-24-26	22 960	192,94
10	Lubuska 12-14	17 740	1 108,75
11	Sandomierska 12-14, Podhalańska 8-10	13 270	110,58
12	Kujawska 4-4A-6-6A-6B	11 550	222,12
13	Wróblewskiego 28-30-32-34	7 610	126,83
14	Sandomierska 17-25	6 470	107,83
15	Kurpiowska 11-13	5 530	92,17
16	Lubuska 4-6-8-10	5 280	110,00
17	Kujawska 3-3A-3B	5 190	140,27
18	Wiślana 3-3A	4 840	302,50
19	Wrocławska 32-34-36-38	4 790	119,75
20	Sandomierska 5-15	4 040	64,13
21	Wrocławska 40-42-44	2 740	76,11
22	Wrocławska 46-48	2 440	152,50
	RAZEM/ŚREDNIA	**564 780**	**340,84**

W stosunku do wszystkich dłużników działania windykacyjne były prowadzone przez cały rok, a stosowne wnioski dotyczące podjęcia dalszych bardziej restrykcyjnych kroków, są kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. Z częścią osób Spółdzielnia zawarła stosowne ugody, których celem jest spłata zadłużenia rozłożona w czasie. Osoby wykazujące zadłużenie są informowane również o możliwości uzyskania finansowej pomocy w postaci dodatku mieszkaniowego (MOPS), celem odciążenia własnego domowego budżetu. Z tak wskazanego rozwiązania skorzystało kilkanaście osób, niektórzy korzystają z tego typu pomocy już od dłuższego czasu. Kolejnym rozwiązaniem, co również doradzono czy sugerowano, jest zamiana lokalu mieszkalnego na mniejszy (mniejsza powierzchnia lokalu → mniejsze opłaty).

Niestety, nad czym należy ubolewać, najczęściej zadłużenia mieszkańców uchylających się od terminowego wnoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokali były i są windykowane na drodze sądowej, a czasem nawet egzekucji komorniczej (łącznie z eksmisją). Znaczna część zadłużeń przed skierowaniem ich na drogę sądową windykowana jest przez specjalistyczne firmy, którym łatwiej jest ujawniać majątek dłużników w celu zabezpieczenia roszczeń.

Zauważyć należy, że im niższe zadłużenie mieszkańców, tym lepsza płynność finansowa poszczególnych nieruchomości, Osiedla i Spółdzielni, co z kolei ma znaczący wpływ na koszty eksploatacji.

Dość istotną pozycję w przychodach stanowią jednocześnie stanowią wpływy pozyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i reklam/szyldów, które zasilają Osiedle kwotą **504.630 zł**, to jest średnio na 1 lokal mieszkalny 304,54 zł/rok (2019 r. - 245,83 zł/mieszkanie/rok, 2020 r. – 246,33 zł/mieszkanie/rok, 2021 r. - 241,4 zł/mieszkanie/rok, 2022 r. - 249,31 zł/mieszkanie/rok,) oraz wpływy z najmu komórek gospodarczych, które wynoszą **149.840 zł**, to jest **średnio na 1 mieszkanie 90,43 zł/rok**. Wartości te przekładają na stabilność finansową, wpływając jednocześnie na zmniejszenie obciążenia finansowego dla mieszkańców Osiedla, a także przesuwając w czasie sytuację, w której staje się konieczna znaczna podwyżka stawek składników opłaty miesięcznej z powodu niestety wciąż rosnących kosztów. Przedmiotowe dochody z lokali użytkowych i reklam oraz z najmu komórek gospodarczych przyczyniły się do poprawy stabilności finansowej Osiedla, a także miały wpływ na zmniejszenie obciążeń dla członków o kwotę średnio 32,91 zł/mieszkanie/miesiąc.

Mając na uwadze wszystkie niekorzystne warunki i czynniki ekonomiczne (wysoka inflacja, wzrost cen usług, towarów i mediów) oraz specyfikę naszej działalności należy z tego miejsca podziękować tym wszystkim, którzy przyczynili się do niezakłóconej pracy Administracji, licząc na kolejny rok współpracy celem uzyskiwania jeszcze bardziej efektywnych wyników i optymalizacji naszych działań.

Kierownik Osiedla
im. J. Kukuczki
SŁAWOMIR SZTYLER

PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI NA 2024 ROK

Plan ekonomiczno–gospodarczy na 2024 rok, charakteryzuje zakres zadań i kierunki działań, jakie mogą być zrealizowane na przestrzeni kolejnych 12 miesięcy. Przedmiotowy plan przyjęto Uchwałą Rady Osiedla nr 9/36/2023 z dnia 8.11.2023 r.

Spółdzielnia zarządzając nieruchomościami, których jest właścicielem lub współwłaścicielem oraz wyodrębnionym mieniem innych właścicieli, ponosi wydatki pieniężne w celu utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym, nie dopuszczając do deprecjacji i dekapitalizacji majątku. Na wysokość tych wydatków celowych wpływają czynniki zarówno zależne od decyzji organów Spółdzielni, jak i całkowicie od nich niezależnych. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj rolę darmowego (bez wynagrodzenia) inkasenta, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między dostawcami mediów. Nie ma wątpliwości, że w nadchodzącym roku czeka nas nieuchronny wzrost kosztów w zakresie wielu cenotwórczych czynników energetycznych, wzrostu cen rynkowych sprzedaży towarów i usług (najwyższa od wielu lat inflacja), w tym przede wszystkim kolejne progresje minimalnej płacy, wzrost cen energii elektrycznej i ciepła, awizowane zmiany podatków i opłat lokalnych, a także jednolity dla całego kraju nowy system selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

Wzmiankowane czynniki spowodują wzrost niestety 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 eksploatacji i utrzymania w należytym stanie osobistego majątku członków i nie członków, nieruchomości, Osiedla i stabilnej gospodarki całej Spółdzielni.

Opracowanie **planu remontów** na rok 2024 poprzedzają generalnie następujące działania:

- analiza zaleceń z kontroli sprawności technicznej budynków i terenu przyległego, zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego w kwestii stanu technicznego dźwigów, wnioski z kontroli pod względem bezpieczeństwa p.poż. i bhp,
- analiza zadań remontowych wykonanych w latach wcześniejszych na danej nieruchomości,
- analiza wyników przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów przeprowadzonych wspólnie z przedstawicielami Rady Osiedla,
- rozpatrzenie zgłoszeń, wniosków i postulatów użytkowników lokali.

Kompletna realizacja wszystkich zadań planu obostrzona jest warunkiem pozyskania zaplanowanych wpływów, czyli terminowego regulowania opłat miesięcznych za użytkowanie lokali zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych. Dodatkowym czynnikiem jest skala dewastacji zasobów, nieprzewidywalny koszt usuwania ich skutków, który uszczupla środki finansowe, które mogłyby być wykorzystane na opracowanie i realizację innych, bardziej niezbędnych robót remontowych.

Zaplanowane w projekcie wydatki z funduszu remontowego w części „B" na rok 2024 wynoszą **1.867.450 zł** (w tym: odpis na fundusz interwencyjny – 32.450 zł), natomiast naliczone wpływy zamykają się kwotą **2.311.590 zł**, ponadto należy uwzględnić szacowany bilans otwarcia 2024 roku, który wynosi 33.950 zł, co dałoby w sumie 2.345.540 zł. Jednakże podaną wartość należy pomniejszyć o kwotę przesunięcia środków do części „A" Funduszu Remontowego tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu – 477.210 zł, tj. środki przesunięte z części „B" funduszu remontowego do jego części „A" celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu w związku z wykonanymi w latach wcześniejszych pracami remontowo-modernizacyjnymi na mocy Uchwał Rady Nadzorczej nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r. i nr 65/2015 z dnia 02.07.2015 r.

Zadania rzeczowe, które mogą zostać wykonane w ramach dostępnych środków finansowych, przedstawiają się następująco:

1. **Wymiana stolarki okiennej koszt łączny 57.000 zł:**
   - realizowana w lokalach mieszkalnych przez KSM koszt: 27.000 zł
   - refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie koszt: 30.000 zł
2. **Wymiana stolarki drzwiowej koszt łączny 35.000 zł:**
   - w klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnego użytku – budynek mieszkalny przy ul. Lubuskiej 19-21 koszt: 15.000 zł
   - wymiana drzwi wejściowych (lokal użytkowy) przy ul. Karpackiej 4 koszt: 10.000 zł
   - wymiana drzwi wejściowych (lokal użytkowy) przy ul. Karpackiej 7 koszt: 10.000 zł
3. **Roboty dekarskie – koszt łączny 50.000 zł:**
   - montaż daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji (przeniesienie z 2023 r.) w budynku przy ul. Wróblewskiego 28-34 koszt: 50.000 zł
4. **Roboty malarskie – koszt łączny 280.000 zł:**
   - malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Lubuskiej 19-21 koszt: 280.000 zł
5. **Roboty instalacyjne wod.-kan.-gaz, c.c.w. koszt łączny 90.000 zł:**
   przebudowa instalacji gazowej (poziom piwnic) w budynkach przy ul. Podhalańskiej 12-18 i 20-26 koszt: 90.000 zł
6. **Roboty elektryczne – koszt łączny 20.000 zł:**
   - remont instalacji odgromowej w budynku przy ul. Karpackiej 1-15 koszt: 10.000 zł
   - remont instalacji odgromowej w budynku przy ul. Karpackiej 1-15 koszt: 10.000 zł
7. **Roboty elewacyjne – koszt łączny 940.000 zł:**
   - remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji w oparciu o projekt budowlany (finansowanie robót z 2023 r.) w budynku przy ul. Wiślanej 3-3a koszt: 590.000 zł
   - remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji w oparciu o projekt budowlany (I etap) na budowę w budynku przy ul. Sandomierskiej 5-15 koszt: 350.000 zł
8. **Instalacje domofonowe koszt łączny 16.000 zł:**
   - remont instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Lubuskiej 19 koszt: 8.000 zł
   - remont instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Lubuskiej 21 koszt: 8.000 zł
9. **Dźwigi koszt łączny 140.000 zł:**

PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI NA 2024 ROK

- remont dźwigu osobowego w budynku przy ul. Podhalańskiej 24 koszt: 140.000 zł

7. Rezerwa finansowa na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe koszt łączny 207.000 zł:

- dźwigi (wszystkie budynki Osiedla wyposażone w dźwigi) koszt: 60.000 zł
- inne roboty (wszystkie nieruchomości Osiedla) koszt: 147.000 zł

Ponadto, w przypadku spłaty zadłużenia w opłatach miesięcznych przez mieszkańców – w miarę posiadanych **rzeczywistych** środków finansowych w ramach funduszu remontowego część „B" mogą zostać wykonane dodatkowe roboty remontowe wynikające z bieżących potrzeb czy wniosków mieszkańców.

Planowane wpływy w 20240 roku na pokrycie kosztów eksploatacji naliczone dla wszystkich typów lokali wyniosą: **8.242.660 zł** (bez energii cieplnej i legalizacji wodomierzy). Wydatki ogółem w 2024 roku związane z eksploatacją wg założeń planu (szacowane w oparciu o stopień wykonania zadań w 2023 roku oraz zapowiadane i znane na datę planowania podwyżki cen mediów, podatków i opłat oraz spodziewany poziom podwyżek cen materiałów i usług) winny wynieść – **8.208.050 zł**, co w rozbiciu na poszczególne kategorie kosztów kształtuje się jn. (bez energii cieplnej):

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków **1.842.340 zł**
- odczyty wodomierzy i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **42.230 zł**
- legalizacja wodomierzy **76.860 zł**
- podzielniki kosztów ogrzewania **46.610 zł**
- obsługa Osiedla **1.269.640 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **419.840 zł**
- wywóz nieczystości stałych **1.062.560 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **469.280 zł**
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz eksploatacja gniazd RTV **251.790 zł**
- inne koszty utrzymania budynków wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi (koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu, roboty konserwacyjne i drobne naprawy, koszty ubezpieczenia, koszty informowania członków i niecłonków wynikających z zadań statutowych Spółdzielni, koszty dewastacji, wymiany źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windykacyjne, sprzątanie terenów zewnętrznych, transport materiałów, itp.) - **2.726.900**, w tym m.in.:
  - przeglądy wynikające z Ustawy Prawo Budowlane oraz kontrole techniczne (szczegółowe koszty kontroli technicznych opisano niżej), roboty konserwacyjne i drobne naprawy, w tym koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu oraz koszty zrealizowania w Osiedlu w trakcie całego 2021 roku usług, a także partycypacji w utrzymaniu w gotowości w ramach pogotowia – Serwisu Technicznego KSM **1.144.410 zł**
  - opłaty publiczno-prawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów (opłata przekształceniowa) oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **282.580 zł**

W celu wykonania obowiązków wynikających z Ustawy Prawo Budowlane (art. 62), która to obliguje do przeprowadzenia kontroli obiektów budowlanych i instalacji, przewidziano koszty jn.:

- kontrola okresowa stanu technicznego obiektów budowlanych – zaplanowana kwota: **55.850 zł**
- kontrola stanu technicznego instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ewentualnych nieszczelności – zaplanowana kwota: **74.500 zł**
- kontrola przewodów kominowych wentylacyjnych (obejmująca dodatkowe czynności inwentaryzacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami) – zaplanowana kwota: **30.940 zł**.

Reasumując, w imieniu swoim oraz pracowników Administracji, składam serdeczne podziękowania wszystkim Mieszkańcom Osiedla, członkom Rady Osiedla oraz Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a także Radzie Nadzorczej za duże zaangażowanie i owocną współpracę, pomoc i wsparcie w rozwiązywaniu niełatwych, codziennych zadań i problemów, które napotykamy zarządzając zasobami Osiedla. Przedmiotowa pomoc i wsparcie, jak również cenne uwagi i konstruktywna krytyka, dają nam impuls i motywację do jeszcze bardziej efektywnego działania oraz realizacji kolejnych zadań i wyzwań o często zróżnicowanym stopniu trudności.

Ewentualne uwagi, propozycje i wnioski dotyczące przekazanych materiałów sprawozdawczych prosimy zgłaszać osobiście podczas Zebrania Osiedlowego lub kierować pisemnie poprzez pocztę tradycyjną lub elektroniczną na stałe adresy Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Kierownik Osiedla im. J. Kukuczki
SŁAWOMIR SZTYLER

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KLUBU SPÓŁDZIELCZEGO „JUVENIA" ZA ROK 2023

Kolejny pracowity rok w Klubie „Juvenia" za nami – 2023 obfitował w wiele wydarzeń kulturalnych, które zostaną podsumowane w poniższym sprawozdaniu.

Na samym początku lutego, miała miejsce urocza celebracja w Klubie Seniora pod szyldem Dnia Ciasta Marchewkowego. To wyjątkowe wydarzenie było doskonałą okazją do spotkania przed Seniorami, pokazaniu się od słodkiej strony i nawiązaniu sympatii na cały rok. W środku lutego Osiedle im. J. Kukuczki w „Karnawałowym rytmie" bawiło się podczas spotkania tanecznego. Na przestrzeni miesiąca Seniorzy brali udział w różnorodnych wydarzenia, takich jak koncert zespołu Alle Babki, wyjście do Filharmonii Śląskiej czy filmowa uczta w Multikinie, podczas której mieszkańcy mieli okazję delektować się polską komedią „Ślub doskonały".

Na początku marca odbyły się warsztaty „Moda nie młoda", a wydarzenie to cieszyło się dużym zainteresowaniem wśród naszych Seniorek, które dowiedziały się, jak dobierać styl ubioru do swojej figury. Kontynuacją przedsięwzięcia były warsztaty kosmetologiczne z okazji Dnia Kobiet. Panie nie tylko mogły poznać teorię o pielęgnacji, ale również aktywnie poddały się zabiegom pielęgnacyjnym. Marzec przyniósł również fascynujące wyjścia kulturalne. Wizyta w Śląskim Planetarium, wyjście do Multikina na „Niebezpiecznych Dżentelmenów", czy udział w koncercie muzyki francuskich kompozytorów w Filharmonii Śląskiej były jednymi z licznych wydarzeń, które zapełniły kulturalny kalendarz Klubu. Z okazji pierwszego dnia wiosny odbyły się kreatywne warsztaty florystyczne Bukiet Story. Mieszkańcy Osiedla Kukuczki samodzielnie wykonali bukiety wiosenne, które następnie przystroiły ich wielkanocne stoły. Już dwa dni później, 24 marca, świętowaliśmy urodziny Patrona Osiedla, Jerzego Kukuczki, a w ostatni dzień miesiąca udaliśmy się z sąsiedzką wizytą do Klubu Spółdzielczego Giszowieckie Centrum Kultury na wystawę prac Ewy Soski, gdzie podziwialiśmy jej interpretację „Ostatniej wieczerzy".

W kwietniu Klub kontynuował swoją misję wprowadzania społeczności Osiedla im. J. Kukuczki w świat kultury, edukacji i rozrywki. Z okazji Wielkanocy podzieliliśmy się naszymi tradycjami, a tuż po święcie odwiedziliśmy Klub

(Dokończenie ze str. 11)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KLUBU SPÓŁDZIELCZEGO „JUVENIA” ZA ROK 2023

(Dokończenie ze str. 15)

Spółdzielczy „Pod Gwiazdami”, gdzie delektowano się polską kuchnią. Świętowanie Dnia Ziemi w Klubie „Juvenia” rozpoczęliśmy dyskusją na temat tego, jak przyczynić się do ochrony środowiska, a zakończyliśmy na tworzeniu swoich kawałków ziemi – lasów w słoikach. Z okazji Światowego Dnia Książki w Klubie miało miejsce kameralne spotkanie miłośników czytania, a już dzień później grupa mieszkańców udała się do siedziby NOSPR w Katowicach na JazzArt Festiwal. Miesiąc zakończył się na wycieczce do Trójwsi Beskidzkiej, w której wzięliśmy udział wraz z mieszkańcami Osiedla im. Ks. F. Ścigały i członkami Giszowieckiego Centrum Kultury.

Maj rozpoczął się spokojnie kameralnym spotkaniem przy grach planszowych. Nabieraliśmy siły, by dwa dni później wyruszyć do Parku Boguckiego na nordic walking. W tym samym tygodniu zwiedziliśmy Katowice nocą, biorąc udział w Śląskiej Nocy Muzeów. Pod koniec miesiąca „Juvenia” wybrała się na szlak Zabytków Techniki, zwiedzając katowicką Fabrykę Porcelany. W ostatnim tygodniu maja zorganizowaliśmy także wycieczkę po Jeziorze Mucharskim. Następnym punktem wycieczki była Apilandia, wyjątkowe miejsce, które przeniosło Seniorów do świata pszczół i pomogło odkryć im największe tajemnice ich życia. Ostatnim przystankiem było Sanktuarium Pasyjno-Maryjne w Kalwarii Zebrzydowskiej. Miesiąc zakończyliśmy wizytą w NOSPR, wsłuchując się w prelekcję opowieści o organach Juliana Gembalskiego.

Czerwiec, jak co roku, rozpoczęliśmy od Dnia Dziecka. Na placu zabaw przy ulicy Sandomierskiej słychać było śmiech i radość najmłodszych, którzy wzięli udział w licznych konkursach z nagrodami, w których uczestniczyli również podopieczni klubów: „Trzynastka”, „Józefinka” i „Pod Gwiazdami”. W tym miesiącu odwiedziliśmy także wystawę malarstwa Ewy Hać „Naturalnie” w MBP, obejrzeliśmy sztukę pt. „Szczęście” w Teatrze Bez Sceny, a także gościliśmy w Klubie sierżanta dzielnicowego Łukasza Lesiaka, który opowiadał o bezpieczeństwie w czasie letnich wyjazdów i ostrzegał przed oszustami. „Akcję Lato” rozpoczęliśmy z dziećmi z Osiedli im. J. Kukuczki i im. ks. F. Ścigały, którzy licznie zapisali się na zajęcia organizowane przez Klub i KSM.

W ciągu 10 tygodni, licząc od 26 czerwca, Klub odwiedziło 57 uczestników, wyjątkowych dzieci w wieku od 7 do 12 lat. Plan zajęć musiał być bardzo przemyślany, by odpowiadał zainteresowaniom najmłodszych, a także był dostosowany do kapryśnej pogody. Poza sztandarowymi punktami, takimi jak wypady do kina (w sumie czterokrotnie, więc wszystkie premiery zostały obejrzane) i wizyty w Śląskim Ogrodzie Zoologicznym, zorganizowano wiele wycieczek.

W lipcu wraz z innymi klubami braliśmy udział w wycieczce zorganizowanej przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM do Ogrodu Botanicznego w Radzionkowie oraz wyjechaliśmy do Krainy Złotego Pstrąga w Jurze Krakowsko-Częstochowskiej. W tym miesiącu odwiedziliśmy także Animal World w Zabrzu, gdzie dzieci bawiły się w towarzystwie zwierząt – jak stwierdzili uczestnicy wycieczki: lama, świnka, gęś, alpaka – to przyjaciół stara paka!

20 lipca z kolei, w rocznicę lądowania pierwszego człowieka na Księżycu, odwiedziliśmy Planetarium, gdzie podczas seansu „Kometa pod Szwajcarską Doliną” przenieśliśmy się wraz z bohaterami w podróż po kosmosie, a miesiąc później, odważni na własnej skórze przekonali się, jak wygląda czas w statku kosmicznym i wzięli udział w symulatorze lotu kosmicznego. W wakacje sprawdziliśmy swoje siły w Laser House, a także zwiedziliśmy pracownię Zajęć Kreatywnych H2O w Siemianowicach Śląskich. Papugarnia Carmen, Ogród Japoński, kręgle w klubie Grawitacja, wodny park zabaw na Dolinie Trzech Stawów, park linowy – to tylko nieliczne atrakcje, które znalazły się w wakacyjnym programie Klubu „Juvenia”.

8 września miała miejsce inauguracja Klubu Seniora – wydarzeniu towarzyszyła liczna frekwencja, bo spotkaliśmy się w nieokrojonym składzie, a nawet powitaliśmy nowego towarzysza. W połowie miesiąca Klub „Juvenia” ponownie odwiedzili najmłodsi, którzy wspominali Akcję Lato.

W październiku zagościliśmy ponownie w Teatrze Bez Sceny na prześmiesznej komedii „Fly Me To The Moon”. Październik upłynął pod znakiem kreatywności i edukacji. Seniorzy podziwiali wystawę w Muzeum Śląskim i odwiedzili Filharmonię Śląską. Natomiast z najmłodszymi uczestnikami Klubu cieszyliśmy się złotą polską jesienią, zbierając jej dary i tworząc wystawy z liści, a także przystroiliśmy Klub na zbliżający się Halloween.

Listopad w „Juvenii” rozpoczęliśmy świętowaniem Dnia Postaci z Bajek z okazji rocznicy urodzin Walta Disney’a. Następnego dnia już z dorosłymi mieszkańcami odwiedziliśmy Maderę… oczami podróżnika, fotografa i autora bloga Przemysława Wiktorczyka. W listopadzie seniorzy wzięli także udział w debacie na temat cukrzycy, a miesiąc zakończyliśmy spotkaniami z kulturą. Koncert w ramach projektu „Młoda Filharmonia” był okazją do spotkania z twórczością kompozytorów związanych ze Śląskiem, a w przedostatni dzień miesiąca seniorki zasiadły w fotelach katowickiego kina „Rialto”, by obejrzeć film „Niewierni w Paryżu” w reżyserii Woody’ego Allena.

Grudzień upłynął pod znakiem kolęd i świątecznej atmosfery. Odwiedziliśmy Filharmonię Śląską, a także zwiedziliśmy wystawę „Karawana marzeń Wandy Rutkiewicz” w Muzeum Śląskim, gdzie także obejrzeliśmy monodramat pt. „Wanda”. Przed Bożym Narodzeniem zasiedliśmy wszyscy przy jednym stole, zajadając się smakołykami wigilijnymi oraz kolędując przy akompaniamencie p. Andrzeja.

Podsumowując, rok 2023 w Klubie Spółdzielczym „Juvenia” był pełen różnorodnych wydarzeń, spotkań kulturalnych i edukacyjnych. Zadbaliśmy o integrację społeczności oraz rozwijanie pasji naszych seniorów i dzieci. Wszystko to zrealizowane zostało dzięki zaangażowaniu zarówno uczestników klubu, jak i personelu, co sprawiło, że Klub „Juvenia” – jak co roku – był miejscem pełnym pozytywnych emocji i wspólnych doświadczeń.

Patrząc z kolei na liczby, w 2023 roku zrealizowano łącznie **109 aktywnych form naszej działalności, w których uczestniczyło 1600 osób**. Koszty realizacji zadań działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za 2023 r. zamknęły się kwotą **141.500 zł**, natomiast wpływy tegoroczne są ma poziomie **148.800 zł**, dodając do tej kwoty bilans otwarcia w wysokości **72.300 zł**, saldo końcowe zeszłego roku wynosi **79.600 zł**.

PLAN DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ KLUBU SPÓŁDZIELCZEGO „JUVENIA” NA ROK 2024

W 2024 roku będziemy kontynuować dotychczasowe działania oraz, w miarę możliwości finansowych Osiedla, rozszerzać je, zwracając uwagę na bieżące potrzeby Mieszkańców Osiedla. W planie na rok 2024 założono organizację **120 form i imprez dla ok. 2.250 osób** (w tym koncerty, festyny, prelekcje, wycieczki, konkursy, występy artystyczne czy imprezy okolicznościowe) oraz działalność 7 sekcji stałych.

Dodatkowo sala Klubu „Juvenia” mieszcząca się w siedzibie Administracji Osiedla przy ul. Wrocławskiej 30 w Katowicach umożliwi zorganizowanie zabaw tanecznych dla dzieci i seniorów, występów i prelekcji, nie tylko dla Mieszkańców Osiedla im. J. Kukuczki, ale również dla mieszkańców z innych Osiedli w zasobach Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na 2024 rok zaplanowano na kwotę **248.500 zł.** Środki na ich pokrycie będą pochodziły częściowo z odpłatności uczestników (sekcje stałe, imprezy kulturalne i rekreacyjne), z odpisów na fundusz społeczno-kulturalny lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz środków zewnętrznych, stąd szacowana wysokość wpływów wyniesie **171.200 zł** (plus dodatkowo bilans otwarcia to kwota **79.600 zł**).

Licząc na dalsze zaangażowanie i wsparcie Rady oraz Administracji Osiedla, a także na pomoc Zarządu i Rady Nadzorczej KSM w organizacji dalszej pracy placówki, mamy nadzieję, że nadchodzący 2024 rok pozwoli urzeczywistnić zamierzenia i plany, a Spółdzielcom zapewnić udział w wybranych dla siebie elementach z oferty programowej Klubu „Juvenia”.

Klub Spółdzielczy „Juvenia”
IZABELA FRIEDEK

Administracja Osiedla im. J. Kukuczki, ul. Wrocławska 30, 40-217 Katowice Telefon:(32) 258-41-02, (32) 203-81-92. Zarząd KSM, 40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c, e-mail: kancelaria@ksm.katowice.pl telefon: Centrala: 32 20 84 - 700, Informacja: 32 2084 - 742.