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. KS. P. SCIEGIENNEGO

które odbędzie się w czwartek, 15 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").

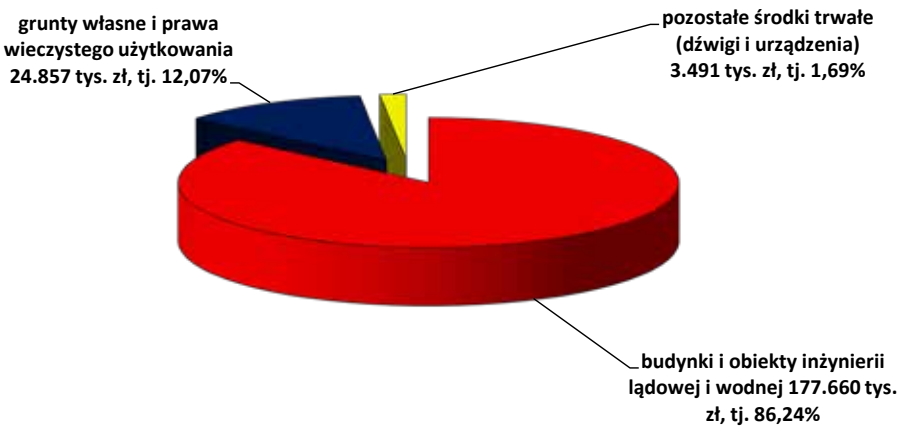
W roku 2023 – pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na bieżącą działalność Spółdzielni, prognoza ogólnej sytuacji gospodarczej Spółdzielni wskazuje na to, że rok 2023 ma szansę zakończyć się pozytywnym wynikiem finansowym, przy jednoczesnym utrzymaniu 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).

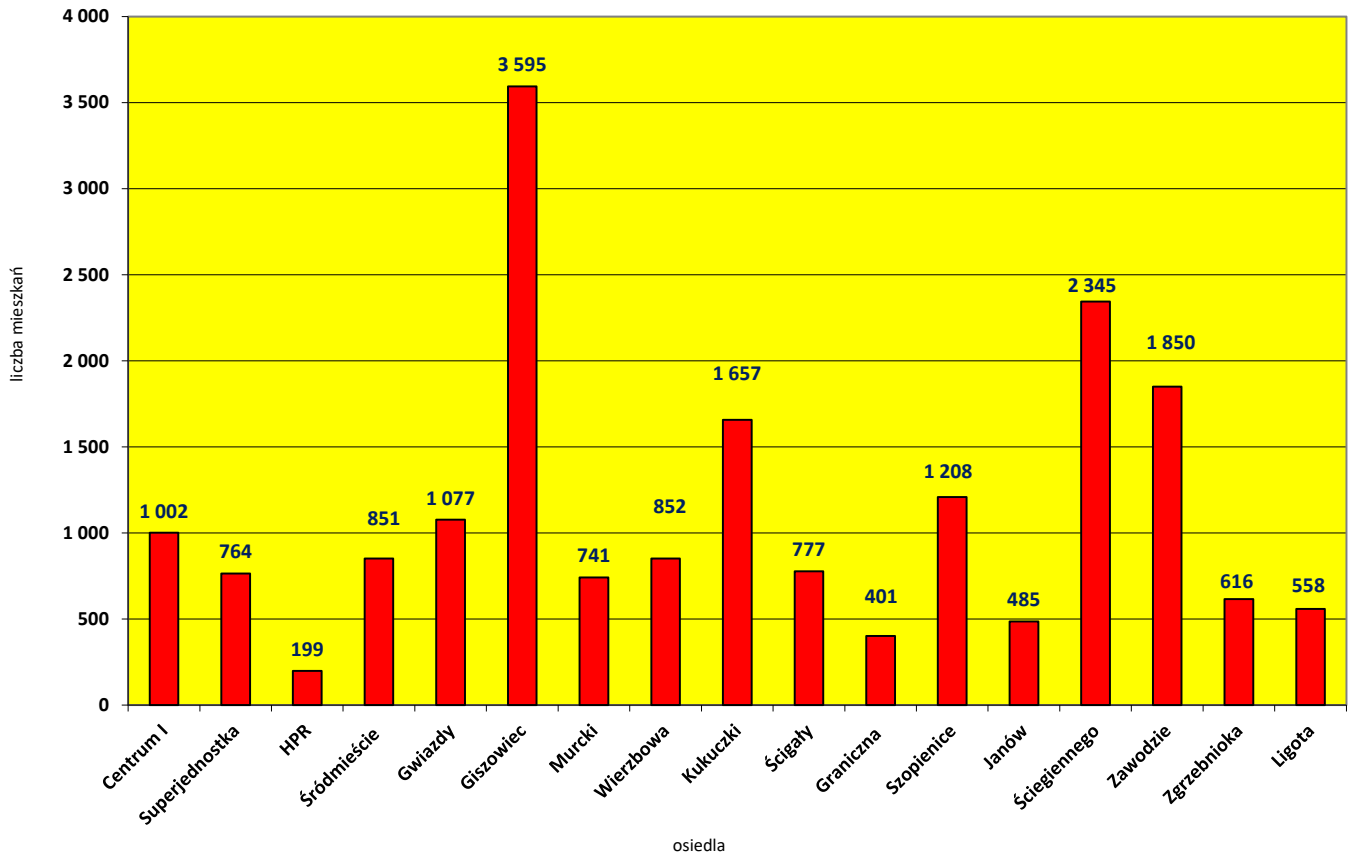
Zmianom stanu ewidencyjnego członków polegającym na uzyskaniu członkostwa nie towarzyszy przyrost funduszu udziałowego, bowiem przy zmianach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 poz. 1596 – Ustawa z dn. 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania 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

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2023 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

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.

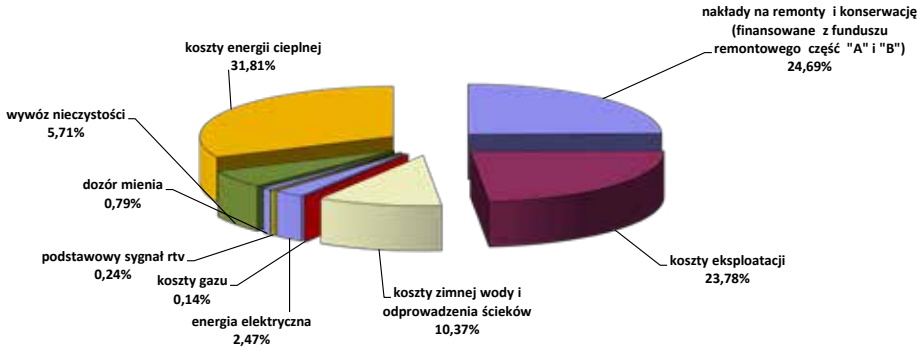
Wysokość naliczonych wpływów jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie zasada rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej. 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 m^2) 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.

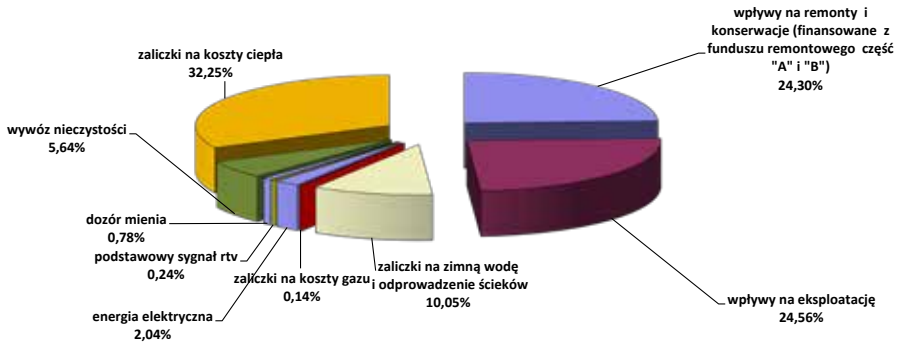
2. dostawa ciepła

– 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.

Wykres nr 4

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



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)

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%.

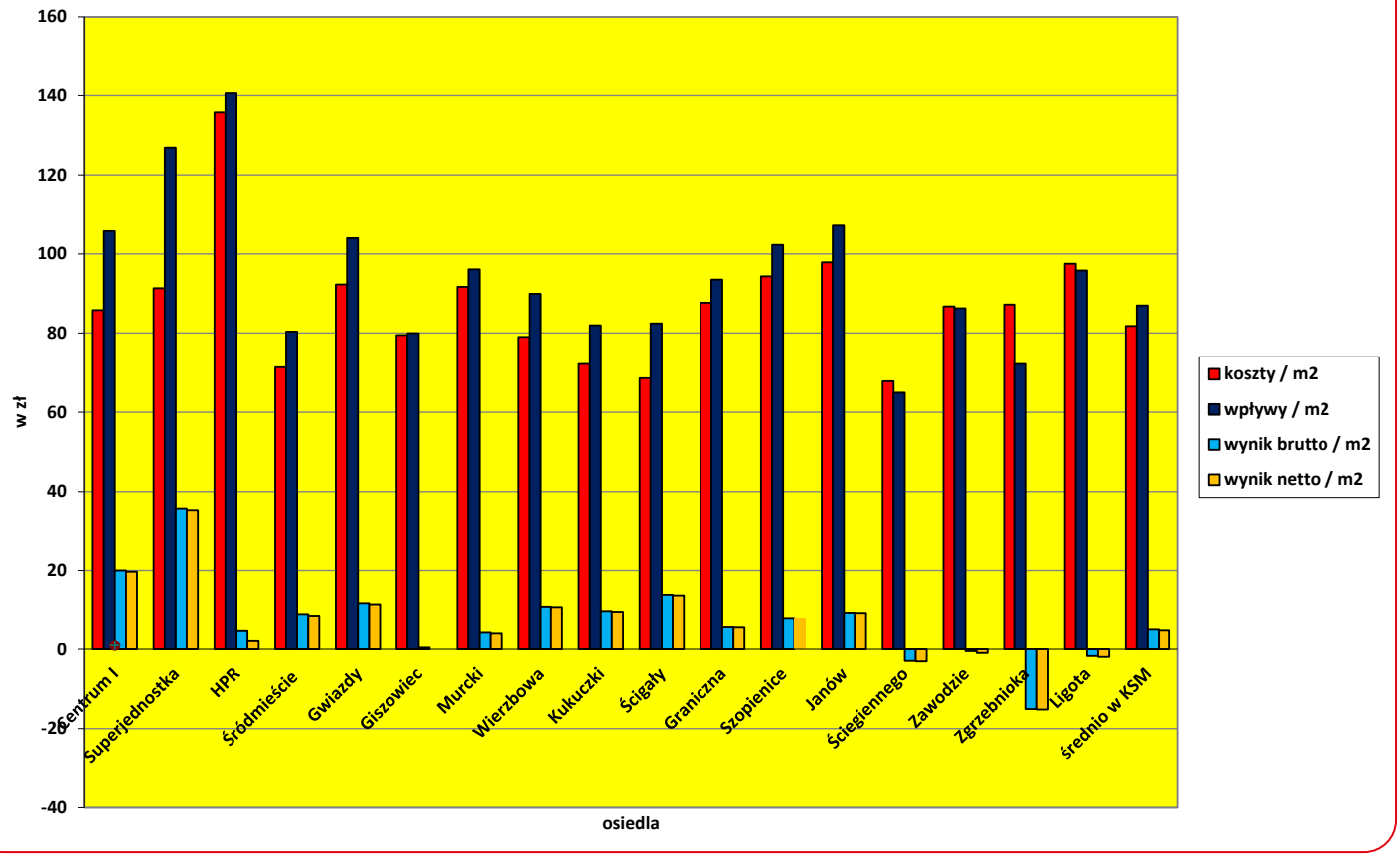
W 2023 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

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

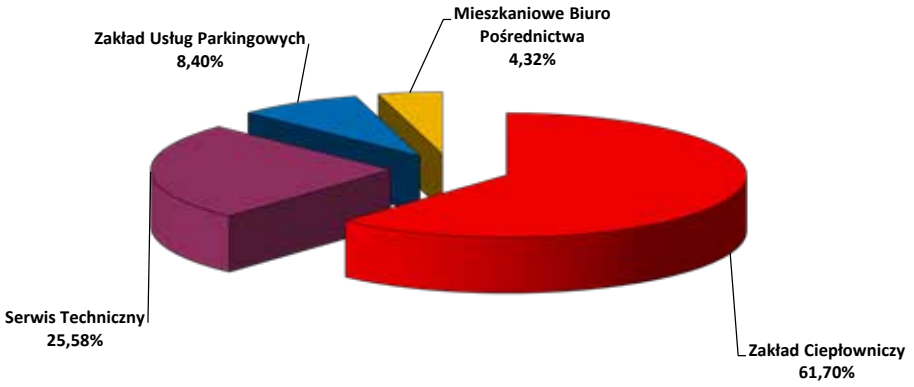
Realizacja programu **„Inwestycje w przygotowaniu na rok 2023”**:

■ **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 Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA IM. KS. P. ŚCIEGIENNEGO W ROKU 2023

Zgodnie ze Statutem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej § 102, obecna Rada Osiedla została wybrana na Zebraniu Osiedlowym w dniu 2 grudnia 2019 r. na czteroletnią kadencję.

W roku 2023 Rada działała w następującym składzie:

1. **Tadeusz NOWAK** – Przewodniczący,
2. **Monika PIÓRECKA-KAROLAK** – Zastępca Przewodniczącego,
3. **Hanna ZABOROWSKA** – Sekretarz i Przewodnicząca Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
4. **Jerzy SYRKIEWICZ** – Przewodniczący Komisji Ekonomicznej,
5. **Bożena MACHNIK** – Przewodnicząca Komisji Rozjemczej,
6. **Andrzej ŁOGIEWA** – Przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej,
7. **Jan DOBROWOLSKI** – Członek Rady Osiedla,
8. **Józef GÓRAL** – Członek Rady Osiedla,
9. **Magdalena HABDAS** – Członek Rady Osiedla,
10. **Tadeusz OCZKO** – Członek Rady Osiedla,
11. **Maria STRYCZEK** – Członek Rady Osiedla.

Prezydium Rady tworzą: przewodniczący, jego zastępca oraz sekretarz.

W roku 2023 z uwagi na zakończenie sytuacji epidemiologicznej praca Rady Osiedla odbywała się, w przypadku wszystkich posiedzeń plenarnych Rady Osiedla oraz spotkań Komisji Problemowych, stacjonarnie.

W roku 2023, w okresie sprawozdawczym, rozpatrywano wiele różnorodnych tematów wynikających z przyjętych planów oraz rozstrzygano tzw. sprawy wniesione wynikające z bieżącej działalności oraz wniosków mieszkańców i różnych firm czy też organizacji społecznych. Działalność Rady Osiedla opiera się na pracy czterech komisji problemowych, tj.: Gospodarki Zasobami Spółdzielni, Ekonomicznej, Rozjemczej i Społeczno-Kulturalnej.

I tak, Rada Osiedla podjęła następujące działania, w okresie sprawozdawczym, czyli od stycznia do grudnia 2023 roku:

1. Odbyło się 11 protokołowanych posiedzeń Rady Osiedla, a ponadto Prezydium Rady Osiedla osobno spotkało się 2 razy. Rada Osiedla nie spotkała się jedynie w lipcu ubr.
2. Ponadto w okresie sprawozdawczym odbyło się 50 posiedzeń komisji Rady Osiedla, w tym:
- Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni - 10
- Komisji Ekonomicznej - 7
- Komisji Społeczno-Kulturalnej - 13
- Komisji Rozjemczej - 20 (18 spotkań z osobami zalegającymi w opłatach i 2 spotkania w sprawach konfliktów sąsiedzkich).

3. Podjęto **5** uchwał dotyczących:
- zmiany stawki za energię elektryczną poza mieszkaniem;
- przyjęcia zbiorczego planu kosztów i przychodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości Osiedla na rok 2023 w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach wbudowanych;
- przyjęcia planu rzeczowo-finansowego remontów część „B" na rok 2023;
- przyjęcia planu działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej dla Osiedla Ściegiennego na rok 2023;
- zmiany w opłatach miesięcznych na eksploatacji w lokalach mieszkalnych.

Ulica Jabłoniowa 46

W ramach prac Komisji działających w oparciu o § 103 i § 103a Statutu KSM, zgodnie z ich kompetencjami, były rozpatrywane, analizowane i formułowane opinie dotyczące konkretnych problemów i spraw kierowanych do spółdzielni przez mieszkańców osiedla oraz różne instytucje i firmy zewnętrzne. Rada Osiedla, na swoich posiedzeniach, w oparciu o przedstawiane jej przez komisje problemowe sprawozdania, wnioski i opinie przyjmowała swoje stanowisko, przedstawiając następnie propozycje w sprawach pozostających w kompetencji Rady Nadzorczej i Zarządu. Podejmowała również decyzje i uchwały w sprawach będących w zakresie jej działania, określonego statutowo.

Wśród najważniejszych spraw i problemów, którymi w 2023 roku zajmowała się Rada Osiedla i jej komisje problemowe można wymienić:

- uchwalanie planów działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej na 2023 rok, z uwzględnieniem posiadanych środków finansowych oraz potrzeby zbilansowania przewidywanych wpływów i kosztów,
- okresową analizę i ocenę sytuacji finansowej Osiedla w zakresie ponoszonych kosztów i wpływów na eksploatacji oraz na realizowanych robotach z funduszu remontowego część „B",
- rozpatrywanie i opiniowanie prognozowanych zmian w opłatach miesięcznych za lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże oraz bieżących spraw dotyczących działalności Osiedla w aspekcie ekonomiczno-finansowym,
- opiniowanie konieczności wykonania dodatkowych remontów przy uwzględnieniu kryteriów ich pilności i kosztów, biorąc pod uwagę bardzo ograniczone środki finansowe osiedla w bieżącym roku,
- rozpatrywanie i opiniowanie wniosków mieszkańców o wykonanie prac remontowych w ich mieszkaniach oraz innych wniosków i propozycji dotyczących gospodarowania mieniem i zasobami Osiedla,
- opiniowanie propozycji zbycia terenów będących w zasobach Spółdzielni,
- opiniowanie przygotowań Osiedla do sezonu zimowego oraz ocena ich realizacji,
- opiniowanie wniosków wnoszonych przez podmioty gospodarcze, organizacje społeczne oraz mieszkańców Osiedla dotyczących komercyjnego oraz niekomercyjnego wykorzystania lokali i terenów osiedlowych oraz tablic ogłoszeniowych,
- rozpoznawanie i opiniowanie wniosków i skarg lokatorów w sprawach międzysąsiedzkich oraz poszukiwanie sposobów rozwiązywania lub łagodzenia sytuacji konfliktowych,
- systematyczne prowadzenie rozmów z mieszkańcami Osiedla zadłużonymi wobec KSM, w celu wyjaśnienia przyczyny zaległości w opłatach, związanych z użytkowanymi lokalami oraz uzgadniania sposobu i terminów ich spłacania,
- okresowe opiniowanie działalności programowej Klubu „Józefinka", w tym szczególnie jej zgodności z przyjętym planem pracy oraz stanu finansowego zabezpieczenia tej działalności.

W niniejszym sprawozdaniu z działalności Rady Osiedla za rok 2023, w okresie sprawoz-

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA IM. KS. P. ŚCIEGIENNEGO W ROKU 2023

(Dokończenie ze str. 7)

dawczym, czyli od stycznia do grudnia 2023 roku, przedstawiono w sposób ogólny jej działalność, wskazując jedynie wybrane główne zakresy i tematy tej działalności. Natomiast zainteresowanych szczegółowymi danymi odnośnie realizacji planu rzeczowo-finansowego Osiedla za rok 2023 odsyłamy do sprawozdania Administracji, a w sprawach działalności kulturalno-oświatowej do sprawozdania Kierownika klubu KSM „Józefinka".

Rada Osiedla mając na względzie określone i ograniczone środki finansowe stara się o uwzględnienie i zaspokojenie najpilniejszych potrzeb mieszkańców, przede wszystkim wynikających z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania, do czego zobligowani jesteśmy obowiązującymi przepisami budowlanymi, przeciwpożarowymi, sanitarnymi, itp. Rada Osiedla na bieżąco opiniuje potrzebę wykonania robót w trybie awaryjnym zapewniającym bezpieczeństwo zamieszkiwania. Stan finansowy funduszu remontowego część „B" budzi poważne obawy, co do możliwości realizacji w najbliższych kilku latach wszystkich zgłaszanych, nawet drobnych potrzeb remontowych. W związku z tym ograniczeniu ulegną roboty związane z poprawą standardu i estetyki budynków, natomiast priorytetowo traktowane będą zadania związane z bezpieczeństwem budowli i zamieszkiwania. Sytuacja ta jest następstwem wielu niezależnych przyczyn: długotrwałego stanu epidemii w poprzednich latach, wojną u naszych wschodnich sąsiadów, rosnącą inflacją, drogimi usługami budowlano-remontowymi wskutek postępującego wzrostu cen usług i materiałów, robocizny i wszelkich innych opłat.

Rada Osiedla liczy na zrozumienie przez Mieszkańców sytuacji wynikającej z powyższych uwarunkowań i jednocześnie na cierpliwość wobec ewentualnych niedogodności, jakie mogą wystąpić w najbliższym okresie. Naszym wspólnym celem jest przetrwanie tego trudnego czasu jak najniższym kosztem, bez nadmiernego obciążania mieszkańców. Apelujemy w związku z tym do wszystkich Mieszkańców Osiedla o zwiększenie świadomości i dbałości o stan naszych wspólnych zasobów.

Rada Osiedla wyraża uznanie dla Administracji Osiedla za dobrą pracę, właściwe merytorycznie i skuteczne rozwiązywanie bieżących problemów Osiedla, a tym samym dbałość o dyscyplinę finansową oraz dobrą współpracę z Radą Osiedla.

Rada Osiedla, pozytywnie ocenia działalność Klubu „Józefinka", w tym również realizowane imprezy plenerowe. Rada docenia znaczenie tych działań na rzecz budowania przyjaznych i dobrosąsiedzkich relacji wśród mieszkańców.

Rada Osiedla szczególnie dziękuje Zarządowi KSM za wskazywanie i wspieranie działań na rzecz ciągłego polepszenia warunków zamieszkania, tak w odniesieniu do budynków mieszkalnych, jak i otaczającej ich infrastruktury, zgodnie z wnioskami mieszkańców. To życzliwe podejście i poparcie skutkuje widocznymi efektami w wizerunku Osiedla. Liczymy szczególnie na zrozumienie naszych problemów finansowo-rzeczowych i w miarę potrzeby pomoc w ich rozwiązywaniu.

Rada Osiedla dziękuje wszystkim Mieszkańcom za współpracę, szczególnie podkreślając i doceniając aktywność mieszkańców w zakresie inicjatyw na rzecz problemów ogólnoosiedlowych, eksploatacji zasobów, potrzeb remontowych oraz zwracanie uwagi na przypadki dewastacji wspólnego majątku. Rada zachęca do zgłaszania takich spraw do Administracji oraz na Zebraniach Osiedlowych.

Rada Osiedla przedstawiając powyższe sprawozdanie ze swej działalności w 2023 roku, wnosi o jego przyjęcie.

Za Radę Osiedla
Przewodniczący
TADEUSZ NOWAK

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚCIEGIENNEGO ZA 2023 ROK ORAZ ZAŁOŻENIA NA ROK 2024

Szanowni Spółdzielcy, Mieszkańcy Osiedla im. ks. Piotra Ściegiennego Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej – jak co roku Administracja przedstawia sprawozdanie z działalności i sytuacji ekonomicznej Osiedla, w oparciu o wykonanie rzeczowe i finansowe za rok 2023, którego zasięg i zakres działania charakteryzują dane liczbowe obrazujące realizację zadań. Informacje zostały sporządzone na bazie danych za 12 miesięcy 2023 r.

W sprawozdawczym 2023 roku podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla Uchwałami nr 4, 5, 6, z dn. 9.11.2022 r., Rada Nadzorcza KSM w dniu 28.02.2023 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2023 – plan gospodarczy, oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2023, którego składowe części stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla im. P. Ściegiennego zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom niebędącymi członkami – w formie dodatku do gazetki „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.

Administracja Osiedla w okresie sprawozdawczym pracowała w składzie:

- obsługa techniczno-eksploatacyjna – 5 3/4 etatu,
- konserwatorzy - 5 etatów,
- Klub Spółdzielczy „Józefinka" - 1 1/2 etatu.

Administrowała powierzonym jej majątkiem, w skład którego wchodziło:

- **37** budynków z **2.345** mieszkaniami, o łącznej powierzchni **124.214,36 m²**, w tym **4** budynki wysokie wyposażone w 24 dźwigi osobowe,
- **135** garaży wbudowanych o łącznej powierzchni użytkowej **2.623,74 m²**,
- 17 lokali użytkowych (wbudowanych) o łącznej powierzchni **459,31 m²**,
- **3** domki jednorodzinne o łącznej powierzchni **826,06 m²**.

Z łącznej liczby 2.345 mieszkań ponad 60% stanowią mieszkania posiadające odrębną własność. W roku 2023 z upoważnienia Zarządu KSM Kierownik Administracji Osiedla uczestniczyła w podpisaniu 2 aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność lokali mieszkalnych. *Aktualną strukturę własności zasobów obrazuje wykres na str. 9.*

Zasoby Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, którymi administruje Osiedle Ściegiennego to budynki przy ulicach Brzoskwiniowej 21, Morelowej 12, Ściegiennego 90, Gruszowej 1, 3, 7, 9, Jabłoniowej 42, 44, 46, 48, 50, 54, 35a-41a, 35b-41b, 35c-41c, Kotlarza 5-5f, 7-7e, 9-9e, Nowowiejskiego 6-6e, 8-8e, 12-12e, Mikusińskiego 20-24, 5-15, 17-23, Karłowicza 15-15b, Rysia 10-12a, Józefowskiej 35b, 84-88, 94-98, 114-118, 114a-118a, Rożanowicza 1, 3-5, 7-13, 15-17 oraz Daszyńskiego 15-21.

Rozległy teren Osiedla zajmuje łącznie obszar ponad 18 ha. Na terenie Osiedla znajduje się 5 pawilonów wolnostojących, którymi administruje Dział Gospodarki Mieniem KSM, a także 88 garaży wolnostojących administrowanych przez Zakład

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚCIEGIENNEGO ZA 2023 ROK ORAZ ZAŁOŻENIA NA ROK 2024

Usług Parkingowych Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Dobrze rozwinięta sieć komunikacyjna, infrastruktura handlowa (dostępność szerokiej gamy punktów handlowo-usługowych takich jak apteki, sklepy spożywcze, przemysłowe itp.) oraz szkoły, przedszkola, przychodnie, ciekawa lokalizacja i inne czynniki powodują, że Osiedle cieszy się dużym zainteresowaniem osób chcących tutaj zamieszkać oraz inwestorów, którzy stale rozwijają sferę budownictwa mieszkaniowego w sąsiedztwie zasobów.

Nieruchomości znajdujące się na terenie Osiedla bardzo się od siebie różnią ze względu na ich wielkość, okres użytkowania i usytuowanie. Warto zaznaczyć, że ww. różnice powodują, iż każda nieruchomość jak i jej otoczenie posiada odmienne cechy i potrzeby remontowe oraz zmaga się z odmiennymi, indywidualnymi problemami związanymi z jej eksploatacją i użytkowaniem. Takie usytuowanie zasobów, rozrzuconych terytorialnie, stwarza dodatkowe utrudnienia w całościowym bieżącym administrowaniu Osiedlem i poszczególnymi nieruchomościami, nadzorowaniem pracy firm zewnętrznych świadczących usługi na rzecz Osiedla i podmiotów gospodarczych pełniących funkcję gospodarzy budynków, prowadzeniem prac remontowych oraz bieżącymi naprawami i konserwacjami, które wykonują konserwatorzy zatrudnieni w Administracji Osiedla.

Osiedle Ściegiennego Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej to jednostka wyodrębniona organizacyjnie i gospodarczo, tzn. gospodarka w Osiedlu prowadzona jest na zasadach wewnętrznego rozrachunku finansowego i pokrywa swoje koszty z wpływów uzyskanych z opłat za korzystanie z lokali i innych źródeł na warunkach określonych w statucie. Natomiast wybierana spośród mieszkańców samorządowa 11-osobowa Rada Osiedla posiada kompetencje doradczo-decyzyjne, m.in. określanie potrzeb remontowych, wybór wykonawców robót, uczestniczenie w odbiorach powykonawczych prac, ustalanie wysokości stawek opłat za lokale, wybór najemców lokali użytkowych i uczestnictwo w łagodzeniu sporów międzysąsiedzkich oraz rozmowami z osobami zalegającymi w opłatach miesięcznych.

Celem nadrzędnym działalności Administracji Osiedla jest zapewnienie bezpiecznego zamieszkiwania, właściwego zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, spełniania wymagań dotyczących ochrony środowiska oraz zachowania zapobiegawczego charakteru remontów, mając na celu poprawę komfortu zamieszkiwania. Obowiązkiem Administracji Osiedla jest sporządzanie corocznych planów gospodarczo-finansowych, które w swoim założeniu zawsze dają pierwszeństwo dla robót mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników i osób trzecich.

Wszystkie działania Administracji muszą mieć pokrycie w obowiązujących przepisach prawnych.

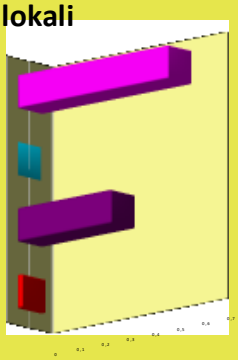
Struktura zasobów Osiedla "Ściegiennego" wg kryterium własności lokali

Odrębna własność - 1412 lokali

Najem mieszkań - 3 lokale

Spółdzielcze własnościowe - 881 lokali

Spółdzielcze lokatorskie - 49 lokale



Budynki Osiedla są eksploatowane zgodnie z ich przeznaczeniem, wymogami ochrony środowiska i Prawa Budowlanego. Głównym celem działania Administracji Osiedla jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania powierzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury we właściwym stanie technicznym, bezpieczeństwa i estetyki, a ponadto przewidywanie, likwidowanie i minimalizowanie zagrożeń dla zdrowia i życia osób zamieszkujących.

Zadania które m. in. należą do właściwości Administracji Osiedla:

- realizacja planu gospodarczo-finansowego;
- współpraca z poszczególnymi działami Spółdzielni;
- okresowa analiza kosztów działalności Osiedla;
- utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków i towarzyszącej infrastruktury;
- dokonywanie obowiązkowych okresowych przeglądów technicznych obiektów budowlanych i infrastruktury;
- przygotowywanie projektów umów, zleceń, na wykonanie robót budowlanych dla wykonawców zewnętrznych i zakładów celowych KSM wraz z prowadzeniem nadzoru nad ich realizacją;
- ustalanie przyczyn, nieprawidłowości i usterek zgłaszanych przez użytkowników lokali, określenie sposobu ich usunięcia wraz z ewidencjonowaniem tych zdarzeń;
- organizacja i nadzór spraw związanych z porządkiem na Osiedlu (przez firmy zewnętrzne) w tym utrzymanie czystości, utrzymanie terenów w okresie zimowym;
- konserwacja i naprawa instalacji w częściach wspólnych budynków;
- wykonywanie remontów zasobów w ramach posiadanych funduszy osiedla – siłami własnymi (konserwatorzy) wraz z ewidencjonowaniem i rozliczaniem tych robót;
- prowadzenie akcji deratyzacyjnych w zasobach Osiedla zgodnie z rozporządzeniem Prezydenta Miasta oraz indywidualnych zgłoszeń lokatorów;
- organizowanie wyboru wykonawców na roboty remontowe oraz uczestniczenie w procedurach z tym związanych;
- zlecanie i kontrola wykonania rocznych i pięcioletnich przeglądów okresowych wszystkich obiektów;
- przygotowanie umów lub wystawianie zleceń na wykonanie prac projektowych i robót budowlanych wykonawcom zewnętrznym i zakładom celowym KSM;
- prowadzenie ewidencji liczby zamieszkujących w lokalach mieszkalnych osób i współpraca w tym zakresie z Urzędem Miasta, głównie dla celów gospodarki odpadami komunalnymi;
- współpraca z organami samorządowymi Spółdzielni.

W ramach prac ogólno-administracyjnych (na dzień 31.12.2023 r.):

- odnotowano wpływ **2210 pism** od mieszkańców Osiedla, które rozpatrzono i załatwiono w trybie regulaminowym, a dotyczyły warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, konfliktów sąsiedzkich itp;
- prowadzono zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego dokumentację techniczną i na bieżąco uzupełniano Książki Obiektów Budowlanych;
- zlecono do Działu ds. Nadzoru Remontów i Inwestycji KSM całość zagadnień związanych ze zleceniem robót firmom zewnętrznym;
- nadzorowano jakość wykonywanych usług na rzecz zasobów Osiedla przez firmy zewnętrzne, przekazywano protokolarnie „fronty" robót, a po ich zakończeniu dokonywano komisyjnych odbiorów wykonanych robót, egzekwując zauważane usterki;
- monitorowano stan techniczny budynków, obiektów małej architektury i estetyki otoczenia;
- przygotowano zlecenia na roboty eksploatacyjne, deratyzację, odśnieżanie itp. oraz

(Ciąg dalszy na str. 10)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚCIEGIENNEGO ZA 2023 ROK ORAZ ZAŁOŻENIA NA ROK 2024

(Ciąg dalszy ze str. 9)

awaryjne i remontowe ujęte w osiedlowym planie funduszu remontowego część „B", których wartość nie wymagała przeprowadzenia wyboru wykonawcy;

- wystawiano faktury za zużyte media najemcom lokali użytkowych oraz firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni;
- analizowano i kontrolowano zużycie energii elektrycznej i wody w administrowanych nieruchomościach;
- analizowano stan wpływów i kosztów eksploatacyjnych oraz remontowych w Osiedlu;
- w oparciu o obciążenia obligatoryjne, kontrole, wnioski mieszkańców, przygotowywano plany gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla;
- prowadzono ewidencję środków trwałych oraz środków o niskiej wartości;
- prowadzono dokumentację związaną z dzierżawą tablic reklamowych usytuowanych w granicach naszych nieruchomości;
- zarejestrowano **2246 zgłoszeń** od mieszkańców dotyczących awarii. Były to głównie usterki instalacji elektrycznej, instalacji wodnej i kanalizacyjnej, roboty ślusarskie i murarskie oraz dekarskie występujące zarówno w mieszkaniach, w pomieszczeniach wspólnego użytku, jak również na terenach zewnętrznych nieruchomości. Awarie i nieprawidłowości zostały usunięte przez konserwatorów zatrudnionych w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- na bieżąco współpracowano z Serwisem Technicznym i Zakładem Ciepłowniczym w zakresie usuwania awarii w zasobach Osiedla (zgłaszanych po godzinach pracy Administracji i w dni wolne);
- W okresie od 1.01.2023 r. do 31.12.2023 r. odnotowano **328 wezwań**, w tym:
  - 106 dotyczących instalacji elektrycznej,
  - 51 dotyczących instalacji kanalizacyjnej,
  - 63 dotyczące instalacji wodociągowej,
  - 49 dotyczących instalacji centralnego ogrzewania,
  - 24 dotyczące instalacji gazowej,
  - 3 dotyczące instalacji wentylacyjnej,
  - 6 dotyczących usterek dekarskich,
  - 7 dotyczących awarii wind,
  - 17 innych;
- koordynowano prace Serwisu Technicznego KSM przeprowadzającego kontrole szczelności instalacji gazowej (wraz z urządzeniami gazowymi) wynikające z art. 62 ust. 1^1 Ustawy o Prawie Budowlanym, nadzorowano przebieg kontroli, a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie.

Jak co roku zwracamy się z prośbą do mieszkańców o udostępnianie mieszkań do przeprowadzenia corocznych kontroli szczelności instalacji i urządzeń gazowych oraz sprawdzenia ciągów spalinowych i wentylacyjnych, a także co 5 lat kontroli przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej. Zwracamy uwagę na bezwzględną konieczność wykonania wydanych zaleceń pokontrolnych, gdyż zlekceważenie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości może być tragiczne w skutkach.

- nadzorowano firmę kominiarską w zakresie prawidłowego przebiegu kontroli wynikających z art. 62 ust.1^1 Ustawy o Prawie Budowlanym wraz z egzekwowaniem od mieszkańców wykonania zaleceń o usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości wydanych podczas kontroli;
- przyjmowano i zlecano naprawę instalacji domofonowej firmie zewnętrznej świadczącej usługi w zakresie konserwacji na podstawie zawartej umowy, odnotowano 282 zgłoszenia;
- przyjmowano i zgłaszano firmie zewnętrznej usterki w działaniu pracy dźwigów osobowych zainstalowanych w budynkach wysokich na podstawie zawartej umowy. Na podstawie osobnych umów i zleceń w ubiegłym roku dokonano modernizacji systemu sterowania w dźwigu towarowym w budynku przy ul. Józefowskiej 118a (koszt 23.578,61 zł.), naprawy układu napędu drzwi kabinowych w dźwigu osobowym w budynku przy ul. Józefowskiej 118a (koszt 1.608,88 zł.), naprawy sterowania i układu odwzorowania w dźwigu osobowym w budynku przy ul. Józefowskiej 96 (koszt 3.462,38 zł.), naprawy zdewastowanego układu napędu drzwi kabinowych i szybowych w dźwigu osobowym przy ul. Józefowskiej 114 (koszt 888,58 zł.), naprawy płyty głównej sterowej w dźwigu osobowym przy ul. Józefowskiej 116a (koszt 2.807,16 zł.), naprawy falownika w dźwigu osobowym przy ul. Józefowskiej 114a (koszt 8.612,54 zł.), naprawy układu sterowania i odwzorowania po dewastacji w dźwigu osobowym i towarowym przy ul. Józefowskiej 84 (koszt 8.964,28 zł.).
- rozpatrywano pisma dotyczące wniosków o przycinkę bądź też o wycinkę drzew rosnących w zasobach Osiedla. Uczestniczono w tym zakresie w wizjach lokalnych z Zakładem Zieleni KSM, przedstawicielami Rady Osiedla oraz pracownikami Urzędu Miasta. W tym miejscu musimy wyjaśnić, że każda zgoda Urzędu Miasta na uzasadnioną wycinkę drzew bez odszkodowania, skutkuje nakazem nasadzenia nowych w ilości 4 szt. za każde usunięte drzewo, zazwyczaj w miejscach gdzie faktycznie nastąpiła wycinka;
- zlecono spółce Pewesta z siedzibą przy ul. Krasińskiego 9 w Katowicach – zgodnie z Zarządzeniem nr 3012/2023 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 1.03.2023r. przeprowadzenie w okresie od 3.04-24.04.2023 r. wiosennej oraz od 11.09-02.10.2023 r. jesiennej, kompleksowej akcji deratyzacji na koszt 7.930,54zł., dezynfekcję piaskownic koszt 295,20 zł.;
- na bieżąco współpracowano z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Katowicach w zakresie objęcia opieką bądź udzielenia innych form pomocy mieszkańcom naszego Osiedla, którzy tego wymagają;
- pośredniczono w załatwianiu spraw związanych z uzyskaniem przez osoby posiadające niskie dochody dodatków mieszkaniowych (z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej). Taką pomoc w roku bieżącym w naszym Osiedlu uzyskało 17 osób;
- prowadzono korespondencję z firmami ubezpieczeniowymi dot. ustalania odpowiedzialności oraz wypłatę odszkodowań z tytułu powstałych szkód (głównie zalań) w lokalach;
- współpracowano ze Strażą Miejską i Policją w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania w naszych zasobach, zwracano się w sytuacjach koniecznych o współpracę a także interwencje w sprawach łagodzenia sporów sąsiedzkich;
- współpracowano z MPGK Sp. z o. o. w zakresie wywozu odpadów zmieszanych, segregowanych oraz kontenerów na bio odpady; także sprawowano nadzór nad właściwym stanem technicznym pojemników na odpady, oraz na wniosek mieszkańców występowano o zmianę ich lokalizacji;
- zgodnie z Ustawą z dnia 13.09.1996 r. (z późniejszymi zmianami) o utrzymaniu czystości i porządku Administracja zajmowała się prowadzeniem ewidencji ilości osób zamieszkałych w danym lokalu (w oparciu o wypełnione przez mieszkańców oświadczenia), które przekazywano do Działu Ewidencji Opłat za lokale. Przyjęto 195 zmian osobowych.

Aktualizacja danych w zakresie ewidencji osób wymaga ścisłej współpracy z mieszkańcami. Przypominamy, że każdą zmianę ilości zamieszkałych osób należy zgłosić do Administracji Osiedla w terminie do 7 dni. Niejednokrotnie Urząd Miasta zwraca się do Spółdzielni o udzielenie wyjaśnień w przypadku, gdy stwierdzona zostanie niezgodność ilości osób deklarowanych w oświadczeniu a stanem meldunkowym (np. w przypadku braku zmiany oświadczenia po urodzeniu dziecka). Administracja Osiedla wysyła przypomnienia o obowiązku aktualizacji oświadczeń o ilości zamieszkujących osób, gdy na podstawie danych uzyskiwanych co pół roku z Urzędu Miasta ilość osób zameldowanych różni się od tej wykazanej w oświadczeniu. Działania te prowadzone są w interesie mieszkańców, a pomimo to spotykają się z brakiem zrozumienia ze strony tych, których sprawa dotyczy. W kontekście obowiązujących przepisów RODO wiedza w zakresie osób przebywających w mieszkaniach ogranicza się jedynie do ilości osób, (a nie jak nieraz jest to rozumiane

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚCIEGIENNEGO ZA 2023 ROK ORAZ ZAŁOŻENIA NA ROK 2024

Lp.	Jednostka spółdzielcza	Koszty 2023/2024								
		Przygotowanie zasobów do zimy oraz bieżące naprawy w zakresie: uzupełnienia ubytków w otworach okiennych i drzwiowych, naprawy zamknięć w drzwiach zewnętrznych, pokryć dachowych, numerów policyjnych i oświetlenia zewnętrznego, udrażniania rynien i rur spustowych		Zakup piasku, soli, odmrażacza t /kg/ /kg/ zł			Koszty odśnieżania sprzętem, w tym posypywanie solą, zrzucania sopli, śniegu, nawisów śnieżnych z dachów, zakupu narzędzi i materiałów, zabezpieczenie odzieży zimowej dla pracowników		Ilość i miejsce występowania awarii instalacji wodnych i c.o. Załącznik nr 1	Razem koszty
			Wartość		*Ilość*	*Wartość*		*Wartość*		
1	O- VI	naprawa i regulacja samozamykaczy, zasuw czołowych drzwi wejśc. -42szt.	8 438,14	sól drogowa / kg	3500	3 790,37			ilość awarii co-13 ul.Kotlarza 5-5e,ul.Kotlarza7-7e<ul.Nowoiejskiego 12-12f, ul.Nowowiejskiego 8-8e,ul.Nowowiejskieg o 6-6e, ul. Mkusińskiego 20-24, awaria 07.12.2023 w całych zasobach AO	
		czyszczenie studzienek kanalizacyjnych, rynien i geigerów	5 119,86	odmrażacz / kg						
		uzupeln. oświetlenie zewn. budynków i nr policyjny	7 374,71	piasek / t	4,5	376,32	4 m^3 z piaskownic			
		zabezpieczenie (naprawa zamknięć) otworów okiennych i drzwiowych+zużycie szkła	2 908,98	transport		2 075,00	usuwanie nawisów I śniegu z dachu	10 078,80		
		likwidacja przecieków z dachów -10 budynków	15 027,57				koszty odśnieżania i sprzętu	6 649,35		
		uzupełnienie kratek wentyl. Na stropodachach	181,6				odzież ochronna	800,00		
		Razem	**39 050,86**			**6 241,69**		**17 528,15**		**62 820,70**

również ich danych personalnych). Informujemy i uczulamy mieszkańców, że Urząd Miasta przeprowadza kontrole systemu gospodarowania odpadami komunalnymi, a w przypadku stwierdzenia niewłaściwego segregowania odpadów oświadcza, że każde następne stwierdzone nieprawidłowości będą skutkowały zwiększeniem opłaty za brak segregacji odpadów, dla wszystkich zamieszkałych w danej nieruchomości, o czym z kolei zobowiązana jest poinformować mieszkańców Administracja.

Na podstawie przeprowadzanych przez Administrację analiz zużycia wody na poszczególnych mieszkaniach, zwracano się o uaktualnienie ilości zgłaszanych osób do zamieszkania. Przypominamy, że zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Katowice w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Katowice z dnia 4.02.2021 roku Rozdział 3 § 9a:

Dla określenia ilości i pojemności pojemników oraz worków na nieruchomości uwzględnia się następujące tygodniowe normatywy objętościowe wytwarzania odpadów komunalnych:

Dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy – 30 litrów na mieszkańca, lecz nie mniej niż jeden pojemnik 120 litrów na każdą nieruchomość. Tak więc od ilości zgłaszanych mieszkańców zależy wielkość i ilość pojemników.

Lokalizacja pojemników każdorazowo wzbudza dyskusję i jest problemem, ponieważ mieszkańcy nie chcą, aby pojemniki znajdowały się w pobliżu ich budynków.

Ponownie zwracamy się o stosowanie do zasad segregacji odpadów, przypominamy, że informacje o tym jak segregować odpady są dostępne na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, oraz na stronie internetowej *www.odpady.katowice.eu* Usuwanie odpadów wielkogabarytowych prowadzone jest przez miasto Katowice dwa razy w miesiącu zgodnie z harmonogramem wywieszonym na każdej klatce schodowej. Harmonogram ten jest również dostępny na stronie internetowej Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Katowicach.

W tym miejscu przypominamy, że usuwanie odpadów poremontowych leży w gestii mieszkańców, co wyraźnie określone jest w warunkach wydawanych przez Spółdzielnię na prowadzenie remontów i modernizacji mieszkań. Ponadto informujemy, że odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców odbierane są nieodpłatnie w ilości nieprzekraczającej 2 m^3 w roku kalendarzowym w workach typu big-bag (do dnia 31.12.2023 r. Administracja wydała 33 zaświadczenia potrzebne do pobrania takich worków). **Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGK w Katowicach przy ul. Obroki 140 (tel. 32/35-87-609 do 12).** Nie wszyscy jednak korzystają z tej formy usuwania odpadów z remontu i ograniczają się do wystawienia ich pod śmietnik lub komorę zsypową „umilając" w ten sposób sąsiadom widoki z okien. Notujemy również przypadki wyrzucania przed komory zsypowe rzeczy z opróżnianych lub remontowanych mieszkań, które nie kwalifikują się jako odpady wielkogabarytowe. Osiedle, a więc Mieszkańcy ponoszą dodatkowe koszty wywozu takich odpadów, które nie mają pokrycia we wnoszonych opłatach miesięcznych na gospodarkę odpadami komunalnymi. Żeby zaoszczędzić koszty wywozu w/w odpadów Administracja zlecała wywozy Serwisowi Technicznemu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i wywoziła siłami własnymi. W poprzednim roku koszty te wyniosły około **4.000 zł.** Koszt wywozu tego typu odpadów od października 2022 roku znacząco wzrósł, powodując spore dodatkowe obciążenie finansowe dla Osiedla. MPGK stosuje również wysokie kary (aktualnie **1.500 zł netto**) za zmieszanie odpadów w zamawianych dodatkowo kontenerach (np. gabaryty pomieszane z gruzem lub bioodpadami).

W tym miejscu ponawiamy prośbę do mieszkańców Osiedla o stosowanie się, zarówno do terminów wyznaczonych na wywóz odpadów wielkogabarytowych, do tego jakie odpady są uznawane za gabaryty, jak również by nie podrzucać swoich odpadów do kontenerów zamówionych przez Administrację. **Wszystkie innego typu śmieci każdy mieszkaniec jest zobowiązany we własnym zakresie dostarczyć do Gminnego Punktu Odbioru Odpadów**.

Niezmiennie od lat duże rozbieżności w opiniach mieszkańców dotyczą wniosków o wycinkę lub radykalne cięcie drzew i krzewów. Zdania mieszkańców wyrażone w przeprowadzanych przez Administrację sondażach są skrajnie różne, od opinii o wycinkę dużej ilości drzew do kategorycznego sprzeciwu nawet w sprawie przycięcia koron. Wszystkie wnioski w tym zakresie są opiniowane przez Radę Osiedla, która wspólnie z Administracją i Zakładem Zieleni każdorazowo przeprowadza wizję w terenie i dokładnie rozpoznaje sprawę. W długofalowym działaniu przewidujemy, że wykonane nasadzenia mogą w przyszłości powodować kolejne wnioski o wycinki, więc w miarę możliwości staramy się nasadzać drzewa w formach niskich, kwitnących, ozdobnych i łatwych do formowania koron.

Z kosztów eksploatacji pokrywane są również wydatki związane z prowadzeniem „Akcji Zima" czyli przygotowaniem zasobów oraz bieżącym ich zabezpieczaniem w trakcie trwającego sezonu zimowego. Do tej pory ponieśliśmy koszty związane z przygotowaniem zasobów do zimy, ***które obrazuje powyższa tabela.***

DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE EKSPLOATACJI

Wydatki ściśle związane z eksploatacją nieruchomości w przeważającej części sytuują się w sferze niezależnej od Spółdzielni, Administracji czy Rady Osiedla. Ciężar tych kosztów kształtują czynniki zewnętrzne, a na jego wagę wpływ mają między innymi władze samorządowe oraz przedsiębiorstwa świadczące usługi dla Spółdzielni, a zwłaszcza dostawcy mediów oraz sytuacja ekonomiczna w kraju, a co się z tym wiąże inflacja.

Pomimo ciągłego wzrostu cen towarów i usług Spółdzielnia stara się nie obciążać dodatkowo Mieszkańców. Podkreślić należy, że blisko 70% miesięcznych opłat jest niezależne od Spółdziel-

(Ciąg dalszy na str. 12)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚCIEGIENNEGO ZA 2023 ROK ORAZ ZAŁOŻENIA NA ROK 2024

(Ciąg dalszy ze str. 11)

ni. Są to zaliczki na ogrzewanie, zużycie wody, wywóz nieczystości, lokalne opłaty i podatki etc.

Opłaty te ustalają dostawcy mediów lub Rada Miasta, która podejmuje również uchwałę w sprawie wysokości podatku od nieruchomości i inne. Osobną część stanowi kwota związana z utrzymaniem nieruchomości, tu również część kosztów narzucana jest Spółdzielni lub wynika z cen rynkowych poprzez podmioty zewnętrzne.

W celu amortyzowania skutków inflacji, Administracja Osiedla podjęła działania związane z zabezpieczeniem budynków przed utratą ciepła, a także oszczędnego gospodarowania energią cieplną w częściach wspólnych budynków. W ostatnim czasie zostały zmodernizowane kotłownie gazowe w budynku przy ul. Daszyńskiego 15-17-19-21 i Rożanowicza eksploatowane od ponad 20 lat. Na bieżąco, Administracja czyni starania, aby ograniczyć zużycie mediów, a co się z tym wiąże zminimalizować powstałe koszty obciążające naszych mieszkańców, m.in. wymieniono na całym Osiedlu oświetlenie klatek schodowych na energooszczędne. Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa opracowała program oszczędzania ciepła, który ma bezpośrednie przełożenie na skutki finansowe:

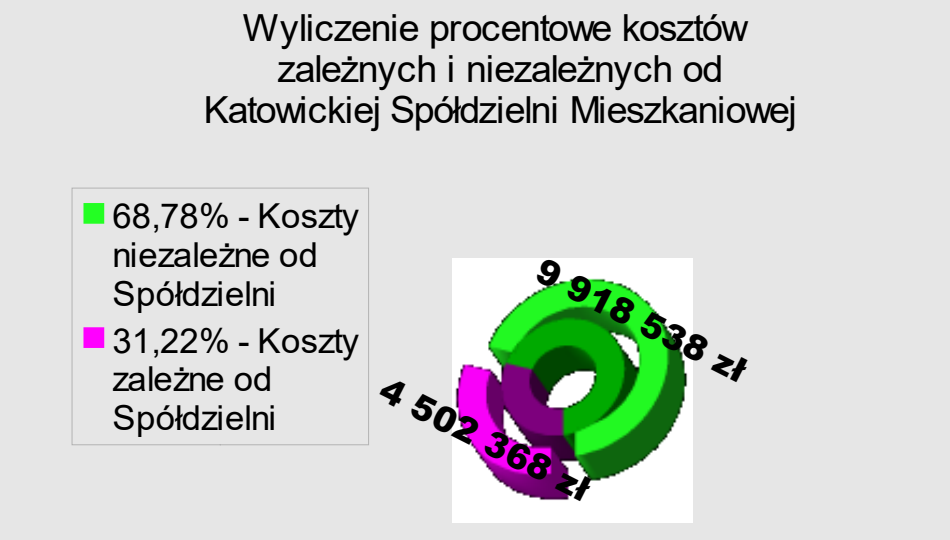
- pełną likwidację ogrzewania klatek schodowych i wiatrołapów,
- uporządkowanie ogrzewania pomieszczeń wspólnych, tj. pralni i suszarni.

Działania te wynikły ze względu na duży wzrost cen za media, m.in. za energię cieplną. Spółdzielnia, w obawie o wysokie koszty indywidualnych rozliczeń mieszkańców tytułem zużytego ciepła w budynkach, zdecydowała o podjęciu przez poszczególne Administracje Osiedli działań oszczędnościowych (zgodnie z aktualną normą PN-EN 12831 temperatura klatki schodowej w budynkach mieszkalnych to +8 C).

Broker ubezpieczeniowy jest dodatkowym elementem mającym wpływ na nasze finanse poprzez zawarcie ubezpieczeń pomiędzy Spółdzielnią i Firmą ubezpieczeniową oraz weryfikację przyczyn i wielkości szkód, a także ustalanie zobowiązanych do ich pokrycia. Broker reprezentuje interesy Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej wobec firm ubezpieczeniowych bez wynagrodzenia ze strony Spółdzielni.

W grupie kosztów niezależnych zawartych jest szereg znanych wszystkim elementów (w nawiasie podano głównych gestorów tych kosztów):

- wywóz nieczystości stałych (Gmina Katowice, pośrednio – MPGK),
- zużycie wody i odprowadzenie ścieków (Katowickie Wodociągi),
- zużycie energii cieplnej (Tauron Ciepło),
- zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości (Tauron Polska Energia i Tauron Dystrybucja),
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości i opłaty lokalne (Urząd Miasta Katowice),
- podatki i inne obligatoryjne obciążenia, np. ZUS, CIT, VAT, PFRON i inne,
- opłaty i prowizje bankowe.



Na pokrycie kosztów eksploatacji w roku 2023 Osiedle Ściegiennego dysponowało kwotą **8.248.268 zł.**

z tego według naliczeń opłat:

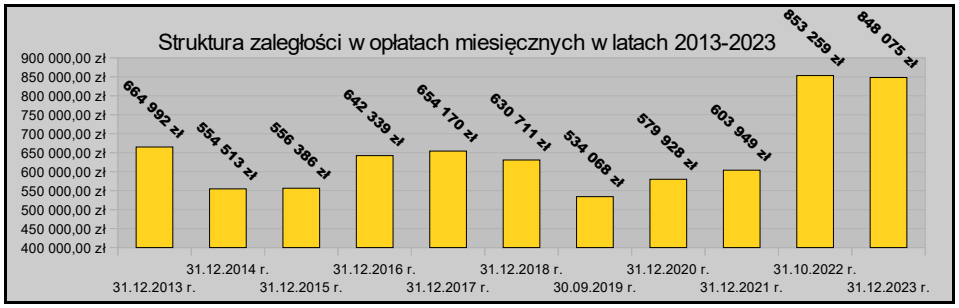
od lokali mieszkalnych	**8.078.623 zł**
od garaży	**81.777 zł**
od lokali użytkowych i reklam	**87.868 zł**
B.O. 2023 roku	**(-)226.889 zł**
wynik roku 2023	**(-)297.600 zł**

Ze względu na fakt zalegania części mieszkańców i najemców z opłatami za lokale mieszkalne i niemieszkalne, realne wpływy będą jeszcze znacznie niższe**.**

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne (wg stanu na 31.12.2023 r.) wynoszą **848.075 zł.**

Poniższy wykres przedstawia wielkość zadłużenia lokali mieszkalnych w latach 2013-2023

Osoby zalegające z opłatami są zapraszane na spotkania z Administracją i Komisją Rozjemczą Rady Osiedla, które odbywają się przeważnie w dwóch cyklach w ciągu miesiąca, w różnych godzinach, również popołudniowych dogodnych dla mieszkańców. Do grudnia 2023 r. wyznaczone były terminy 54 spotkań, część rozmów z osobami zalegającymi przeprowadzana była telefonicznie. Na spotkania zaproszono 355 osób, z których tylko część się skontaktowało w celu wyjaśnienia przyczyn powstania zaległości i złożenia deklaracji spłaty zadłużenia w opłatach miesięcznych. **Łączna kwota zadłużenia wszystkich zaproszonych wyniosła 590.771 zł, z czego spłacono 383.529 zł (tj. 65%).** Osoby uchylające się od rozmów z Radą Osiedla, jak i ci, którzy mimo deklaracji nadal notorycznie zalegali z opłatami, kierowani byli do dalszego postępowania windykacyjnego. Niestety często zadłużenia naszych Mieszkańców uchylających się od terminowego wnoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokali były windykowane na drodze sądowej lub egzekucji komorniczej. Znaczna część zadłużeń przed skierowaniem na drogę sądową windykowana jest przez specjalistyczne firmy, którym łatwiej jest ujawnić majątek dłużników w celu zabezpieczenia roszczeń.



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚCIEGIENNEGO ZA 2023 ROK ORAZ ZAŁOŻENIA NA ROK 2024

Nie zmieniło się podejście dłużników do swoich zobowiązań finansowych wynikających z faktu zamieszkiwania. Coraz częściej spotykamy się wręcz z oburzeniem, że „ośmielamy się" upominać dłużników o regularne wnoszenie opłat. Mamy świadomość, że wielu Mieszkańców znajduje się w trudnej sytuacji finansowej spowodowanej poważną, długotrwałą chorobą lub innymi przypadkami losowymi. Często przyczyną powstawania zaległości są kredyty zaciągane przez mieszkańców zarówno w bankach, jak i u innych pożyczkodawców lub zakupy ratalne pociągające za sobą wysokie koszty i odsetki. W tych przypadkach to Spółdzielnia, a więc pozostali Mieszkańcy Osiedla kredytują zobowiązania płatnicze dłużników.

W zakresie windykacji były podejmowane różnorodne działania. Administracja Osiedla przy udziale przedstawicieli Rady Osiedla podczas spotkań i rozmów odbytych z osobami zalegającymi w opłatach za lokale mieszkalne m.in. proponuje im spłatę zadłużenia w ratach, sugeruje zamianę posiadanego mieszkania na mniejsze, informuje o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy lub o inne formy pomocy socjalnej z MOPS-u (zasiłki celowe), jak również proponuje pomoc Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej ze strony Stanowiska ds. Pomocy Członkom i Wolontariatu.

Pracownicy Administracji pozostają w kontakcie z Oddziałami Terenowymi Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Katowicach w sprawach dotyczących osób starszych, samotnych, które nie radzą sobie z problemami zdrowotnymi i ogólnymi sprawami związanymi z codzienną egzystencją. Dużym utrudnieniem w tego typu problemach są ograniczenia dostępu do danych osobowych rodziny, która powinna zająć się osobą potrzebującą opieki. Zauważamy, że w ostatnim czasie wzrasta liczba takich przypadków. W sprawach trudnych i złożonych problemowo współpracujemy z pracownikiem zatrudnionym w Spółdzielni na Stanowisku ds. Pomocy Członkom i Wolontariatu, który swoją fachowością i doświadczeniem wspomaga nasze działania. Przydatna jest również czujność sąsiadów, która pozwala na podjęcie działań mających na celu udzielenie szeroko pojętej pomocy potrzebującym.

Mieszkańcy Osiedla Ściegiennego mogą korzystać z pomocy Fundacji Da Moc, której założycielem jest Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa. Fundacja świadczy pomoc osobom w trudnej sytuacji życiowej, osamotnionym i mniej zaradnym mieszkańcom Spółdzielni, wspiera działania lokalne, działa na rzecz integracji środowisk spółdzielczych Osiedla. Fundacja promuje szeroko rozumiany wolontariat i pomoc sąsiedzką, wspiera działania o charakterze kulturalnym i oświatowym.

Zauważyć należy, że na płynność finansową Osiedla i tym samym Spółdzielni, mają wpływ zadłużenia mieszkańców co przekłada się na zdolność do bieżącego pokrywania kosztów.

Wykaz zaległości przypadających na poszczególne budynki na dzień 31.12.2023 r.

Budynki	Lokale		Kwota zadłużenia	średnio na lokal
	Ogółem	Zadłużone		
BRZOSKWINIOWA 21	25	4	1 404,19 zł	56,17 zł
DASZYŃSKIEGO 15-21	31	10	46 992,32 zł	1 515,88 zł
GRUSZOWA 1	25	7	3 591,78 zł	143,67 zł
GRUSZOWA 3	25	5	1 501,45 zł	60,06 zł
GRUSZOWA 7	25	4	100,93 zł	4,04 zł
GRUSZOWA 9	25	6	16 860,70 zł	674,43 zł
JABŁONIOWA 35A-41A	70	20	23 580,39 zł	336,86 zł
JABŁONIOWA 35B-41B	70	15	18 196,77 zł	259,95 zł
JABŁONIOWA 35C-41C	70	21	15 598,76 zł	222,84 zł
JABŁONIOWA 42	25	8	2 350,93 zł	94,04 zł
JABŁONIOWA 44	25	7	5 003,98 zł	200,16 zł
JABŁONIOWA 46	25	7	2 303,04 zł	92,12 zł
JABŁONIOWA 48	25	4	4 154,10 zł	166,16 zł
JABŁONIOWA 50	25	9	5 289,77 zł	211,59 zł
JABŁONIOWA 54	25	5	4 330,53 zł	173,22 zł
JÓZEFOWSKA 114-118	210	55	169 771,31 zł	808,43 zł
JÓZEFOWSKA 114A-118A	199	64	60 578,45 zł	304,41 zł
JÓZEFOWSKA 35B	20	9	33 896,73 zł	1 694,84 zł
JÓZEFOWSKA 84-88	210	45	130 003,91 zł	619,07 zł
JÓZEFOWSKA 94-98	210	54	107 861,20 zł	513,62 zł
KARŁOWICZA 15-15B	45	8	5 763,51 zł	128,08 zł
KOTLARZA 5-5F	105	19	4 636,12 zł	44,15 zł
KOTLARZA 7-7E	90	30	15 334,03 zł	170,38 zł
KOTLARZA 9-9E	90	20	14 756,49 zł	163,96 zł
MIKUSIŃSKIEGO 17-23	60	18	24 865,68 zł	414,43 zł
MIKUSIŃSKIEGO 20-24	45	12	13 216,07 zł	293,69 zł
MIKUSIŃSKIEGO 5-15	90	23	11 141,63 zł	123,80 zł
MORELOWA 12	25	7	17 601,91 zł	704,08 zł
NOWOWIEJSKIEGO 12-12E	90	21	8 004,26 zł	88,94 zł
NOWOWIEJSKIEGO 6-6E	90	20	9 014,38 zł	100,16 zł
NOWOWIEJSKIEGO 8-8E	90	23	24 771,00 zł	275,23 zł
ROŻANOWICZA 1	9	3	9 600,85 zł	1 066,76 zł
ROŻANOWICZA 15-17	23	10	6 012,78 zł	261,43 zł
ROŻANOWICZA 3-5	22	7	3 029,74 zł	137,72 zł
ROŻANOWICZA 7-13	55	13	16 806,99 zł	305,58 zł
RYSIA 10-12A	26	7	5 971,01 zł	229,65 zł
ŚCIEGIENNEGO 90	25	7	4 178,14 zł	167,13 zł
	2345	**607**	**848 075,83 zł**	**361,65 zł**

Stan zaległości w opłatach na dzień 31.12.2023 r. w naszym Osiedlu przedstawia zamieszczona powyżej tabela (w układzie nieruchomości budynkowych).

Najwyższe zadłużenia przypadające średnio na lokal mieszkalny odnotowano w budynku przy ul. Józefowskiej 35b (w wysokości 1.694,84 zł, które generuje 9 lokali na 20), oraz w budynku przy ul. Daszyńskiego 15-21 (w wysokości 1.515,88 zł, które generuje 10 lokali na 31).

Natomiast w budynku przy ul. Gruszowej 7 odnotowano najniższą zaległość w kwocie ok.101 zł którą generują 4 lokale, co daje średnią ok. 4 zł na lokal.

W kolumnie 5 tabeli podano (obliczoną metodą średniej ważonej) wielkość zaległości przypadających w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny w danym budynku. W ujęciu całego osiedla średnia zaległość przypadająca na lokal wynosi **361,65 zł.**

Z przykrością musimy poinformować, że po roku 2022, który upłynął bez dewastacji, w roku 2023 odnotowaliśmy dwie dewastacje dźwigów i w związku z tym Osiedle poniosło koszty na łączną kwotę **9.852,86 zł**. Przypominamy, że

(Ciąg dalszy na str. 14)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚCIEGIENNEGO ZA 2023 ROK ORAZ ZAŁOŻENIA NA ROK 2024

(Ciąg dalszy ze str. 13)

koszty usuwania skutków wandalizmu i napraw ponoszą wszyscy, bowiem zmniejszają one wysokość dostępnych środków finansowych, które mogłyby być wykorzystane na realizację robót remontowych, a także podwyższają koszty bieżącej eksploatacji *(patrz wykres obok)*.

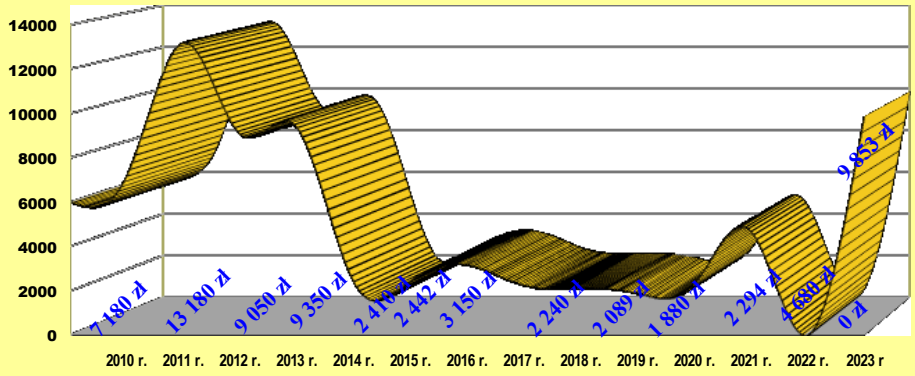
Zadania związane przede wszystkim z priorytetową koniecznością zapewnienia warunków bezpiecznego zamieszkiwania, wynikają z aktów prawnych, w tym z Prawa Budowlanego:

- kontrola roczna technicznej sprawności budynków: **74.520 zł**
- kontrola instalacji gazowych z usuwaniem nieszczelności: **166.820 zł**
- kontrola przewodów wentylacyjnych i kominowych: **91.840 zł**
- kontrola instalacji oddymiania w budynkach wysokich przy ul. Józefowskiej: **21.660 zł**
- badania techniczne dźwigów osobowych przez Urząd Dozoru technicznego: **20.980 zł**
- legalizacja wodomierzy: **70.850 zł**
- legalizacja podzielników ciepła: **45.520 zł**

Pozostałe koszty dotyczące eksploatacji przewidujemy na dzień 31.12.2023 r. następująco:

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach: **2.482.380 zł**
- odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych, garażach i pomieszczeniach ogólnego użytku z przeprowadzeniem rozliczeń zużycia wody: **36.790 zł**
- roboty konserwacyjne i naprawy z materiałami, w tym koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu oraz koszty zrealizowanych w trakcie roku usług Serwisu, a także partycypacja w utrzymaniu w gotowości w ramach pogotowia Serwisu Technicznego KSM: **914.330 zł**
- obsługa Osiedla (koszty administracyjno-biurowe, w tym koszty osobowe z narzutami, koszty posiedzeń Rady Osiedla, koszty BHP, utrzymania pomieszczeń administracyjno-warsztatowych, koszty materiałów biurowych i przedmiotów nietrwałych, usług telefonicznych, wydatki komunikacyjne, amortyzacje, koszty prowizji bankowych): **1.087.300 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, w tym usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy budynków, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, usługi DDD: **1.004.970 zł**
- wywóz nieczystości stałych: **1.215.510 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami): **206.260 zł**

Koszty dewastacji w latach 2010-2023 w zasobach Osiedla



- konserwacja dźwigów, domofonów oraz instalacji RTV: **246.540 zł**
- opłaty publiczno-prawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomościami: **256.340 zł**
- inne koszty wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi, w tym koszty ubezpieczeń, koszty informowania mieszkańców wynikające z zadań statutowych Spółdzielni, koszty dewastacji, wymiany źródeł światła, koszty PFRON, za usługi windykacyjne: **355.265 zł**

OPŁATY NA FUNDUSZ REMONTOWY DZIELONE SĄ NA:

- część „A" - z przeznaczeniem na finansowanie remontów kapitalnych i modernizacyjnych, głównie o charakterze energooszczędnym w skali całej Spółdzielni, wysokość odpisu na tę część funduszu remontowego jest ustalana uchwałą Rady Nadzorczej i co roku rewaloryzowana.
  W ramach zgromadzonych środków na funduszu remontowym część „A" w roku 2023 rozpoczęto termomodernizację budynku przy ul. Jabłoniowej 44, co znacznie poprawi warunki zamieszkiwania, wpłynie na jego estetykę, a przede wszystkim obniży koszty poprzez zużycie ciepła.
- część „B" wraz z odpisem na remonty dźwigów, który obciąża tylko lokale w budynkach przy ul. Józefowskiej 84-86-88, 94-96-98, 114-116-118, 114a-116a-118a wyposażonych w dźwigi – dotyczy akumulacji środków finansowych na rzecz remontów wykonywanych na osiedlu, o ich wysokości jak i kierunkach wydatkowania decydują właściwe statutowo organy Spółdzielni – Rada Osiedla, a pośrednio także Rada Nadzorcza, wysokość odpisów wynika więc zarówno z aktualnych potrzeb w zakresie remontów, jak i założeń polityki Spółdzielni w zakresie odtwarzania i modernizacji substancji mieszkaniowej.

Znacznym zmniejszeniem wielkości wpływów na fundusz remontowy część „B" Osiedle poniosło w wyniku realizacji Uchwał Rady Nadzorczej KSM:

- nr 86/2013 o zasadzie przeksięgowywania kwoty 0,20 zł/m^2/m-c, co daje **298.040 zł** rocznie z funduszu remontowego Osiedla część „B" na fundusz remontowy część „A", celem zmniejszenia wielkości ujemnych sald nieruchomości w zarządzie Osiedla na tej części funduszu. Tak więc stawka odpisu na fundusz remontowy część „B" Osiedla jest mniejsza o 0,20 zł/m^2/m-c.
- nr 65/2015 o przeksięgowaniu należności w wysokości 2,5% wartości robót za roboty wykonane podczas docieplania budynków, które były finansowane z funduszu część „A", a faktycznie pozostają w zakresie finansowania funduszu część „B" Osiedla.

W roku 2023 była to kwota **297.310 zł**.

Przeksięgowania te skutkują pomniejszeniem kwoty przeznaczonej na remonty realizowane w Osiedlu części „B" funduszu remontowego, ale pozwalają na wcześniejszą spłatę zobowiązań na części „A" funduszu remontowego.

Zestawienie kosztów prac finansowanych z funduszu remontowego część „A" w latach 1992-2023 dla poszczególnych budynków Osiedla przedstawia tabela na str. 15.

Z funduszu remontowego Osiedla część „B" na rok 2023 *(wykres na str. 16)* zabezpieczono kwotę na spłatę rat za wykonane już modernizacje klatek schodowych i remont galerii przy ul. Rożanowicza 15, dźwigów, oraz zaplanowano kwotę na roboty inne (roboty awaryjne, nieprzewidziane, wynikłe w trakcie roku). Roboty awaryjne to w ostatnim czasie przede wszystkim wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych na budynkach wysokich, których zły stan techniczny powoduje zalewania mieszkań. Prowizoryczne zabezpieczanie takich awarii

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚCIEGIENNEGO ZA 2023 ROK ORAZ ZAŁOŻENIA NA ROK 2024

generuje dodatkowe koszty związane z wypłatą odszkodowań za szkody zalaniowe w sytuacji, kiedy stwierdzone zostaje uszkodzenie pionu na kilku odcinkach i Rada Osiedla podejmuje decyzje o wymianie całości. Takie roboty są zawsze priorytetowe w stosunku do np. robót brukarskich, czy takich które poprawiają estetykę zasobów.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA ŚCIEGIENNEGO NA ROK 2024

Sporządzając plan kosztów eksploatacji, przede wszystkim podliczamy wszystkie wydatki stałe (uwzględniając inflację), które jak każdego roku musimy odprowadzić Katowickim Wodociągom, przedsiębiorstwom energetycznym, Urzędowi Miasta oraz wykonawcom wszystkich obligatoryjnych kontroli budowlanych. Jak wspomniano koszty eksploatacji to wydatki, które musimy ponieść i nie można z nich zrezygnować. Rok 2024 to kolejny trudny, a raczej nieprzewidywalny rok dla gospodarki, planujemy koszty na podstawie faktycznie poniesionych wydatków, analizujemy gdzie możemy dokonać oszczędności, zabezpieczamy odpowiednie kwoty na pozycjach o których wiemy, że wzrosną w najbliższym czasie.

Rada Osiedla Uchwałą nr 2 z dnia 8.11.2023 r., przyjęła zbiorczy plan kosztów i przychodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości Osiedla Ściegiennego na rok 2024, Uchwałą nr 3 z dnia 8.11.2023 r., przyjęła plan rzeczowo-finansowy remontów część „B" dla Osiedla Ściegiennego na rok 2024, oraz Uchwałą nr 4 przyjęła plan działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej dla Osiedla Ściegiennego.

W roku 2024 planujemy koszty eksploatacji Osiedla w wysokości **9.040.170 zł**, przy planowanych przychodach **9.326.236 zł**. (bez bilansu otwarcia roku i podatku).

Wpływy z odpisów na fundusz remontowy część „B", które w roku 2024 prognozujemy na kwotę **3.007.230 zł**, pomniejszone zostaną w przyszłym roku o kwoty:

- **298.040 zł** z tytułu przekazania części środków na przyspieszenie oddłużenia nieruchomości osiedla z tytułu zobowiązań za poniesione koszty wykonanych remontów w latach wcześniejszych,
- **302.900 zł** (Uchwała Rady Nadzorczej KSM 65/2015) dotyczącej pokrycia części kosztów robót dodatkowych wykonanych przy ociepleniu.

Przedstawione wpływy to kwota nominalna, nie uwzględniająca zaległości (w 2023 r. **- 848.076 zł**) w opłatach miesięcznych.

Pozostała część wpływów przeznaczona będzie na:

- odpis na fundusz interwencyjny: **32.550 zł**
- spłatę rat za wykonane roboty modernizacyjne klatek schodowych: **1.644.000 zł**
- spłatę rat za wykonanie remontów galerii: **105.150 zł**
- refundacja wymienionej stolarki okiennej w latach ubiegłych: **50.000 zł**
- remonty dźwigów: **90.000 zł**
- rezerwę na roboty awaryjne: **629.920 zł**
- pożyczkę z funduszu interwencyjnego, którą planujemy w całości przeznaczyć na modernizację dźwigów. Koszty tego zadania zostaną w części pokryte z funduszu remontowego część „A".

Ponadto Administracja opracowuje „długoterminowy" plan remontów. Pracujemy w oparciu o wnioski z przeprowadzonych 5-letnich i corocznych kontroli w zgodzie z Prawem Budowlanym,

(Ciąg dalszy na str. 16)

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2023 z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitalnych + fundusz "A") oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przeksięgowanych z funduszu remontowego część "B", zasilenia środkami z funduszu interwencyjnego oraz obowiązkowej 2,5% partycypacji z fund.rem. cz."B" na pokrycie części kosztów kompleksowych robót ociepleniowych (w g kosztów w dacie poniesienia, w zł)

Adres	Razem koszty za lata 1992 -2023*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2023*/**	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Józefowska 114-118	4 666 991	6 344 935	1 677 944	135,95	7 990,21
Józefowska 84-88	4 784 971	6 376 100	1 591 128	128,74	7 576,80
Józefowska 94-98	4 901 629	6 388 121	1 486 492	119,79	7 078,53
Mikusińskiego 5-15	1 465 521	2 539 078	1 073 557	215,64	11 928,41
Mikusińskiego 17-23	893 453	1 694 135	800 682	240,42	13 344,70
Józefowska 114a-118a	5 077 786	5 847 402	769 616	66,36	3 886,95
Jabłoniowa 35a-41a	894 156	1 508 148	613 992	202,61	8 771,31
Jabłoniowa 35b-41b	900 321	1 507 998	607 677	200,53	8 681,10
Jabłoniowa 35c-41c	900 321	1 507 998	607 677	200,53	8 681,10
Jabłoniowa 50	299 729	538 810	239 081	220,96	9 563,24
Rożanowicza 1	77 146	314 865	237 719	374,89	26 413,21
Rożanowicza 15-17	117 044	353 995	236 950	121,55	10 302,19
Rożanowicza 3 - 5	124 329	360 531	236 202	121,16	10 736,47
Morelowa 12	316 812	537 982	221 170	204,84	8 846,78
Jabłoniowa 54	372 780	581 490	208 710	178,61	8 348,40
Rożanowicza 7 - 13	93 267	289 967	196 700	45,97	3 576,37
Gruszowa 1	340 314	531 640	191 326	179,27	7 653,03
Rysia 10-12a	548 718	739 430	190 713	128,91	7 335,11
Gruszowa 3	348 256	532 946	184 690	172,74	7 387,60
Gruszowa 9	345 963	530 365	184 402	173,52	7 376,07
Gruszowa 7	358 919	531 416	172 496	161,66	6 899,86
Józefowska 35b	320 057	473 034	152 977	162,06	7 648,84
Jabłoniowa 48	380 181	530 819	150 638	141,18	6 025,51
Ściegiennego 90	516 204	543 453	27 250	25,55	1 089,98
Karłowicza 15-15b	722 359	680 460	12 704	7,52	282,30
Brzoskwiniowa 21	841 035	667 624	-173 411	-162,23	-6 936,45
Kotlarza 9-9e	2 727 704	2 161 040	-566 664	-135,22	-6 296,26
Jabłoniowa 44	1 154 748	534 316	-620 432	-578,76	-24 817,28
Jabłoniowa 46	1 300 321	559 760	-740 561	-687,81	-29 622,44
Mikusińskiego 20-24	1 894 844	1 101 649	-793 195	-377,51	-17 626,56
Jabłoniowa 42	1 423 662	549 183	-874 479	-806,94	-34 979,16
Nowowiejskiego 12-12e	3 154 702	2 211 005	-943 698	-224,17	-10 485,53
Kotlarza 7-7e	3 753 628	2 256 556	-1 497 072	-357,66	-16 634,13
Nowowiejskiego 8-8e	3 816 747	2 282 134	-1 534 613	-361,45	-17 051,25
Nowowiejskiego 6-6e	3 916 741	2 253 131	-1 663 610	-400,18	-18 484,55
Kotlarza 5-5f	4 427 524	2 678 488	-1 749 036	-355,77	-16 657,48
Daszyńskiego 15-21	6 132 437	1 683 572	-4 448 865	-1 429,82	-143 511,77
RAZEM	**64 311 318**	**60 723 574**	**-3 533 142**	**-28,45**	**-1 507,31**

*do dnia 31.12.2023

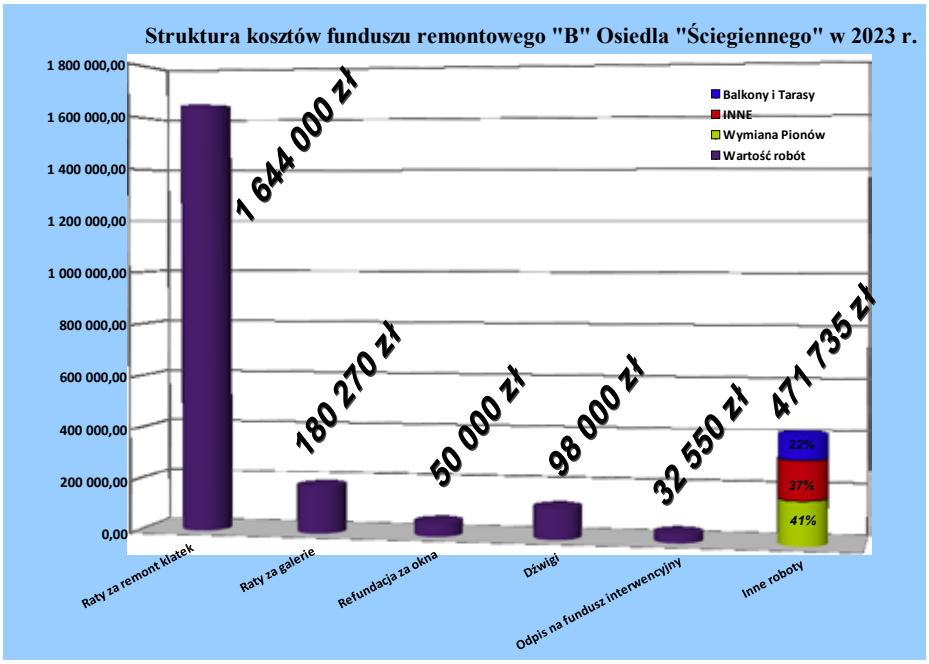
**uwzględnia środki przeksięgowane z fund. rem. cz. "B" i fund. interwencyjnego

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚCIEGIENNEGO ZA 2023 ROK ORAZ ZAŁOŻENIA NA ROK 2024

(Ciąg dalszy ze str. 15)

zgłaszanych przez mieszkańców potrzeb remontowych, których nie możemy na bieżąco realizować, ze względu na ograniczone środki finansowe. Po 2026 r. (po rozliczeniu całkowitym i spłacie rat za remont zasobów) zamierzamy przystąpić do realizacji zadań związanych z:

- dokończeniem procesu modernizacji dźwigów,
- kompleksowym remontem dachów,
- naprawą chodników, parkingów i jezdni,
- w budynkach 4-piętrowych dobudową przedsionków i wiatrołapów w klatkach schodowych,
- budową wiat śmietnikowych, kurtyn cieplnych,
- wymianą instalacji elektrycznej i przebudową instalacji gazowej ewentualnie rozeznanie pozyskania innego źródła ogrzewania wody,
- wymianą instalacji domofonowej we wszystkich zasobach,
- renowacją terenów zielonych,



Adres	Zakres robót wykonanych w 2019 roku	Data wykonania	Koszt
Józefowska 84	wymiana ośmiu pionów instalacji kanalizacji sanitarnej	23.01.2019 i 21.02.2019	217 620,00 zł
Józefowska 114	wymiana pionu kanalizacji sanitarnej (pion m. 1,6,12,18,24,30,36,42,48,54,60,66)	21.02.2019	31 860,00 zł
Józefowska 88	wymiana pionu łazienkowego kanalizacji sanitarnej w pionie m. 28, 22,16, 10, 4	5.02.2019	12 465,32 zł
Józefowska 118	wymiana falownika napędu głównego w dźwigu o nr 7744	25.03.2019	9 683,59 zł
Józefowska 118	dołożenie oporów zwalniających w dźwigu o nr 7744	8.04.2019	4 622,46 zł
Rożanowicza 15	wymiana skorodowanego odcinak poziomu wody	16.05.2019	477,10 zł
Józefowska 114	wymiana układu sterowego w dźwigu o nr 7282	10.06.2019	36 718,11 zł
Józefowska 116	wymiana pionu kanalizacji sanitarnej kuchenny pion m. 8,14,20,26,32,38,44,50,56,62	14.06.2019	15 106,15 zł
Józefowska 88	modernizacja falownika w dźwigu o nr 4285	17.07.2019	11 334,22 zł
Józefowska 96	wymiana pionu kanalizacji sanitarnej pion m. 5,11,17,23,29,35,41,47,53,59,65,70	26.07.2019	21 600,00 zł
Józefowska 118	naprawa inst odgromowej	14.10.2019	833,95 zł
Mikusińskiego 23	wymiana pionu wz i kanalizacji pion m. 2,5,8,11,14	23.10.2019	12 800,00 zł
Nowowiejskiego 8–8e i Rożanowicza 7	wykonanie śmietnika na Nowowiejskiego i wyrównanie terenu przy ul. Rożanowicza	12.11.2019	19 574,22 zł
Józefowska 114	wymiana odc. kanalizacji zewnętrznej	13.12.2019	36 762,99 zł
Rożanowicza 15	wymiana poziomu WZ	18.12.2019	12 700,00 zł

Adres	Zakres robót wykonanych w 2020 roku	Data wykonania	Koszt
Józefowska 84	naprawa zdewastowanego napędu drzwi szybowych i kabinowych oraz chwytaczy w dźwigu o nr 4361	15.01.2020	2 508,74 zł
Józefowska 98	wymiana odc. pionu inst kanalizacji pion m. 35,41,47,53,59,62,70	9.03.2020	11 395,24 zł
Józefowska 96	zestaw hydroforowy wraz z montażem	11.05.2020	29 766,00 zł
Józefowska 118	wymiana pionów kanalizacji sanitarnej w pionach m. 44,50,56(2szt), 43,49,55(1szt), 42,48,54(1szt.)	13.07.2020	124 200,00 zł
Józefowska 94	wymiana pionu kanalizacyjnego w pionach m. 31,37,43(2szt), 32,38,44(1szt), 30,36,42(1szt.)	11.09.2020	12.09.2020
Nowowiejskiego 8-8e	naprawa i konserwacja oraz pomiary instalacji odgromowej	31.07.2020	2 037,35 zł
Mikusińskiego 5-15			3 796,08 zł
Mikusińskiego 15	przebudowa schodów terenowych wraz z chodnikiem	21.09.2020	13 872,28 zł
Kotlarza 5-5f	naprawa siatki odgromowej wraz z pomiarem	6.10.2020	2 399,40 zł
Kotlarza 7-7e			2 452,96 zł
Rożanowicza 1			6 370,69 zł
Nowowiejskiego 6-6e			2 666,41 zł
Morelowa 12	usunięcie awarii instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej	19.10.2020	4 072,50 zł
Józefowska 98	wymiana kanalizacji sanitarnej pionu m. (5,11,17,23)	24.11.2020	29 563,51 zł
Józefowska 118a	wymiana kanalizacji sanitarnej pionu m. (11,17,23,29)	8.12.2020	16 331,66 zł
Józefowska 114a	wymiana kanalizacji sanitarnej pionu m. (3,8,14,20,26)	8.12.2020	28 895,02 zł

Adres	Zakres robót wykonanych w 2021 roku	Data wykonania	Koszt
Jabłoniowa 44	wymiana pionu m. 1,6,11,16,21	18.02.2021	6 970,75 zł
Mikusińskiego 17	wymiana pionu wz i kanalizacji pion m. 2,5,8,11,14	29.03.2021	13 482,73 zł
Józefowska 98	wymiana kanalizacji łazienkowo-kuchennej w pionie m. 2,7,13,19,25,31,37,43,49,55,61,67	22.04.2021	32 400,00 zł
Mikusińskiego 13	wymiana pionu wz i kanalizacji pion m. 3,6,9,12,15	10.05.2021	17 193,47 zł
Nowowiejskiego 6d	wymiana odc. kanalizacji pion m. 63,66,69,72,75	9.06.2021	2 405,29 zł
Józefowska 86	naprawa dźwigu o nr 4306	16.06.2021	5 227,20 zł
Józefowska 96	Remont podjazdu dla osób niepełnosprawnych	1.07.2021	61 185,61 zł
Rożanowicza 15-17	prace remontowo-budowlane galerii przy ul. Rożanowicza 15 i schodach przy ul. Rożanowicza 17	30.06.2021	580 819,20 zł
Józefowska 116a	Udrożnienie i uszczelnienie przewodu kominowego w m. 54	29.06.2021	1 080,00 zł
Jabłoniowa 35c-41c	renowacja dachu i wymiana świetlików dachowych	22.09.2021	176 643,46 zł
Józefowska 118	wymiana układu sterowania w obu dźwigach	30.09.2021	101 520,00 zł
Rysia 10-12-12a	remont balkonów	15.10.2021	200 769,23 zł
Józefowska 116 a	płyta sterowa w dźwigu o nr 4029	3.09.2021	842,40 zł
Józefowska 94	sterownik drzwi w dźwigu o nr 4417		2 808,00 zł
Józefowska 114	wymiana kanalizacji sanitarnej pion m. 8,14,20,26,32	26.11.2021	40 379,31 zł
Józefowska 114a	wymiana kanalizacji sanitarnej w pionie m. 114a m. 4,10,16,22,28...	26.11.2021	43 613,41 zł
Józefowska 118a	wymiana kanalizacji sanitarnej w pionie m. 3,8,14,20,26...	26.11.2021	41 605,69 zł
Józefowska 88	wymiana kanalizacji sanitarnej w pionie m. m.1,6,12,18,24... i m. 3,9,15,21,27...	26.11.2021	74 719,84 zł
Rożanowicza 3	remont tarasu w m.13	29.10.2021	51 320,63 zł
Rożanowicza 9	przekładka dachu wraz z naprawą odwodnienia	10.12.2021	6 190,27 zł

Adres	Zakres robót wykonanych w 2022 roku	Data wykonania	Koszt
Jabłoniowa 35b-41b	wymiana odc. przyłącza wody zimnej do budynku	28.01.2022	1 476,00 zł
Józefowska 114a	naprawa falownika w dźwigu osobowym o nr 3971	29.03.2022	6 800,41 zł
Gruszowa 7	wymiana pionu wz i kanalizacji (1,6,11,16,21)	26.04.2022	19 432,41 zł
Mikusińskiego 13	wymiana pionów wz i kanalizacji p.m 2,5,8,11,14	9.05.2022	25 252,68 zł
Józefowska 118a	wymiana koła linowego w dźwigu o nr 7783	31.05.2022	2 322,72 zł
Józefowska 98	naprawa napędu drzwi kabinowych w dźwigu o nr 4504	26.08.2022	3 441,96 zł
Józefowska 114	regeneracja silnika napędu drzwi w dźwigu o nr 4506	31.08.2022	2 265,75 zł
Józefowska 88	wymian pionu kanalizacyjnego w m. 5,11,17,23,29	22.09.2022	36 811,94 zł
Józefowska 98	wymiana pionu kanalizacyjnego w m. 1, 6, 12, 18, 24	22.09.2022	44 904,05 zł
Józefowska 98	wymiana pionu kanalizacji sanitarnej p.m. 4,10,16,22,28	28.12.2022	47 348,03 zł

- przebudową daszków na ostatnich piętrach,
- pracami nad dobudową szybów windowych w budynkach czteropiętrowych.

Potrzeb remontowych jest znacznie więcej, wymienione są zarysem działań remontowych, które zamierzamy prowadzić po uregulowaniu zobowiązań długoterminowych. O kolejności realizacji będzie decydować Rada Osiedla w oparciu o opinie mieszkańców oraz potrzeby osiedla.

Na str. 17 przedstawiamy przyjęty przez Radę Osiedla Plan Remontów w części „B” na rok 2024.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚCIEGIENNEGO ZA 2023 ROK ORAZ ZAŁOŻENIA NA ROK 2024

Adres	Zakres robót wykonanych w 2023 roku	Data wykonania	Koszt
Józefowska 116	wymiana pionu kanalizacji sanitarnej p.m. 5,11,17,23,29,35	19.01.2023	53 671,50 zł
Józefowska 116a	wymiana pionu kanalizacji sanitarnej p.m. 2,7,13,19,25	30.01.2023	43 505,21 zł
Kotlarza 5c	Usunięcie niedrożności poziomu kanalizacji sanitarnej w budynku przy Kotlarza 5c	28.02.2023	3 343,67 zł
Józefowska 118a	modernizacja systemu sterowania w dźwigu nr 7783	15.03.2023	23 578,61 zł
Józefowska 118a	naprawa układu napędu drzwi kabinowych w dźwigu nr 4101	15.03.2023	1 608,88 zł
Józefowska 86	wymiana kanalizacji łazienkowo-kuchenny pion m. 1,6,12,18,24,30,36,42,48,54,60,66	19.07.2023	41 811,45 zł
Józefowska 96	naprawa układu sterowania 6719	31.03.2023	3 462,38 zł
Józefowska 114	dewastacja drzwi kabinowych i szybowych w dźwigu nr 7282	17.04.2023	888,58 zł
Józefowska 116a	naprawa płyty głównej sterowej w dźwigu nr 4028	9.06.2023	2 807,16 zł
Józefowska 116	usunięcie niedrożności instalacji sanitarnej poziomej wraz z czyszczeniem przykanalika i dwóch studni	6.06.2023	2 464,72 zł
Józefowska 86	wymiana pionu kanalizacji sanitarnej (pion m. 5,11,17,23,29,35,41,47,53,59,65,70)	26.06.2023	18 000,00 zł
Gruszowa 7	wymiana odcinka pionu kanalizacji sanitarnej wraz z trójnikiem w m. 10,15,20	6.09.2023	5 446,80 zł
Józefowska 114a	wymiana sterowania w dźwigu nr 3972	7.09.2023	1 800,00 zł
Rożanowicza 5	remont tarasu w mieszkaniu nr 6	11.09.2023	89 119,84 zł
Józefowska 114a	naprawa falownika w dźwigu nr 3972	11.12.2023	8 612,54 zł
Józefowska 84	naprawa układu sterowania po dewastacji w dźwigu nr 4361 i 7281	11.12.2023	8 964,28 zł
Karłowicza 15	udrożnienie pionu kominowego w mieszkaniu nr 4	20.12.2023	1 080,00 zł

Jak z tego wynika plan remontów na rok 2024 został opracowany w oparciu o ograniczone środki finansowe ze względu na spłatę zobowiązań za wykonaną w latach 2012-2020 modernizację klatek schodowych w budynkach Osiedla. Roboty te zostały zainicjowane na wniosek mieszkańców na Zebraniu Osiedlowym Osiedla Ściegiennego w marcu 2012 roku. Aby ujednolicić standard zamieszkania postanowiono przeprowadzić taki sam zakres robót we wszystkich zasobach Osiedla. Zakres prac remontowych obejmował m. in. wykonanie gładzi tynkowych, malowanie ścian i sufitów klatek schodowych, kafelkowanie posadzek i licowanie ścian płytkami na parterach, wymiana pochwytów schodowych. Rozciągnięta w czasie realizacja prac i spłata zobowiązań została zagwarantowana w Umowie na tym samym poziomie. W dzisiejszych czasach wykonanie robót w takim zakresie nie byłoby możliwe. Miało to wpływ na ograniczenie środków finansowych do dyspozycji Osiedla na funduszu remontowym w części „B", a co za tym idzie ograniczenie możliwości wykonywania prac remontowych tylko do koniecznych.

Tabela obok obrazuje finansowy zakres prac związanych z remontem wszystkich nieruchomości na Osiedlu Ściegiennego wraz z planem spłat ratalnych z funduszu w cz. „B".

Uprzejmie Państwa informujemy, że dla zachowania rzetelności i aktualności przedstawionych danych w sprawozdaniu konieczne jest wcześniejsze zamknięcie kont rachunkowych roku obrachunkowego 2023. Termin zamknięcia ksiąg określa art. 12 ust. 2 Ustawy o rachunkowości, który wskazuje, że księgi rachunkowe zamyka się na dzień kończący rok obrotowy – nie później niż w ciągu trzech miesięcy.

Dziękujemy Mieszkańcom Osiedla za konstruktywne włączanie się we współgospodarzenie zasobami Osiedla. Zgłaszane spostrzeżenia, wnioski i uwagi są pomocne w procesie zarządzania, a wszystkie zgłaszane sugestie są brane pod uwagę przy konstruowaniu planów gospodarczo-finansowych na lata następne. Jak już wspomniałam ograniczone środki finansowe nie pozwalają na przeprowadzenie wszystkich prac w momencie ich zgłoszenia. W pierwszej kolejności realizujemy zadania zagrażające zdrowiu i życiu ludzi, oraz zabezpieczeniem substancji budynkowych przed ich zniszczeniem. Dlatego w imieniu swoim i pracowników zwracamy się o zrozumienie podejmowanych przez administrację z porozumieniem z Radą Osiedla działań.

Tą drogą dziękuję Zarządowi KSM, Radzie Nadzorczej, Radzie Osiedla, ale przede wszystkim Mieszkańcom, za okazywane wsparcie, pomoc w bieżącym działaniu i rozwiązywaniu problemów dotyczących naszej społeczności osiedlowej.

Kierownik
Osiedla Ściegiennego
EWA DOMAGAŁA

PLAN REMONTÓW RZECZOWO-FINANSOWY FUNDUSZU REMONTOWEGO „B" NA ROK 2024 OSIEDLA "ŚCIEGIENNEGO"

Poz.	RODZAJ I OPIS ROBÓT	ADRES NIERUCHOMOŚCI/ BUDYNKU	WARTOŚĆ ROBÓT
1	2	3	4
I	WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ	OGÓŁEM:	50 000,00 zł
I.1	Realizowanej przez Spółdzielnię	RAZEM:	
I.2	realizowana we własnym zakresie (koszty refundacji)	zał. nr 1	50 000,00 zł
V	ROBOTY MALARSKIE	OGÓŁEM:	1 644 000,00 zł
V.1	Remont klatek schodowych zgodnie z Umową nr 30/TN/12		1 644 000,00 zł
IX	ROBOTY ELEWACYJNE	OGÓŁEM:	105 150,00 zł
IX.1	Remont galerii przy zgodnie z Umową nr ZT/49/2020	ul. Rożanowicza 15-17	105 150,00 zł
XIII	DŹWIGI	OGÓŁEM:	90 000,00 zł
XIII.1	Modernizacja dźwigu przy ul. Józefowskiej 86	Józefowska 118	90 000,00 zł
XIV	REZERWA FINANSOWA NA ROBOTY NIEPRZEWIDZIANE, AWARYJNE, DODATKOWE	OGÓŁEM:	629 920,00 zł
XIV.1	DŹWIGI	wszystkie budynki Osiedla wyposażone w dźwigi	20 000,00 zł
XIV.2	INNE ROBOTY	wszystkie nieruchomości osiedla	609 920,00 zł
XV	ODPIS NA FUNDUSZ INTERWENCYJNY	OGÓŁEM:	32 550,00 zł
XVIII	KOSZTY OGÓŁEM (SUMA POZ. I-XVIII)	OGÓŁEM:	2 551 620,00 zł
XIX	WPŁYWY ROKU	OGÓŁEM:	2 406 290,00 zł
XIX.1	Wpływy roku naliczone	OGÓŁEM:	3 007 230,00 zł
XIX.2	Przesunięcie środków do części „A" funduszu remontowego w związku z przyspieszeniem spłaty zadłużeń nieruchomości względem poniesionych nakładów	OGÓŁEM:	-298 040,00 zł
XIX.3	Pokrycie części kosztów robót dodatkowych poniesionych z F.REM „A"	OGÓŁEM:	-302 900,00 zł
XX	WPŁYW – UDZIAŁ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W KOSZCIE WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ	OGÓŁEM:	0,00 zł
XXI	PLANOWANE POŻYCZKI Z FUNDUSZU INTERWENCYJNEGO	OGÓŁEM:	350 000,00 zł
XXII	WPŁYWY OGÓŁEM WRAZ Z PLANOWANĄ POŻYCZKĄ (XIX+XX+XXI)	OGÓŁEM:	2 756 290,00 zł
XXIII	WPŁYWY OGÓŁEM BEZ PLANOWANEJ POŻYCZKI (XIX+XX)	OGÓŁEM:	2 406 290,00 zł
XXIV	WYNIK ROKU WRAZ Z PLANOWANĄ POŻYCZKĄ (XXI-XVIII)	OGÓŁEM:	204 670,00 zł
XXV	WYNIK ROKU BEZ PLANOWANEJ POŻYCZKI (XXII-XVIII)	OGÓŁEM:	-145 330,00 zł
XXVI	BILANS OTWARCIA ROKU z uwzględnieniem zaległości czynszowych przypadających na f. remontowy część B	OGÓŁEM:	145 660,00 zł
XXVII	WYNIK ROKU Z B.O. BEZ PLANOWANEJ POŻYCZKI (XXV+XXVI)	OGÓŁEM:	330,00 zł
XXVIII	WYNIK ROKU Z B.O. Z PLANOWANĄ POŻYCZKĄ (XXIV+ XXVI)	OGÓŁEM:	350 330,00 zł

Adres	koszt malowania klatek	spłacono	pozostało do spłaty
Mikusińskiego 20-24	246 449,73 zł	221 790,51 zł	24 659,22 zł
Jabłoniowa 35a-41a	487 808,38 zł	439 751,18 zł	48 057,20 zł
Jabłoniowa 35b-41b	483 243,85 zł	435 617,44 zł	47 626,41 zł
Jabłoniowa 35c-41c	488 969,49 zł	440 802,71 zł	48 166,78 zł
Karłowicza 15-15b	223 399,65 zł	201 189,60 zł	22 210,05 zł
Jabłoniowa 42	105 687,16 zł	94 964,90 zł	10 722,26 zł
Jabłoniowa 44	105 704,88 zł	94 990,22 zł	10 714,66 zł
Jabłoniowa 46	106 404,55 zł	95 619,55 zł	10 785,00 zł
Jabłoniowa 48	100 878,47 zł	90 646,89 zł	10 231,58 zł
Jabłoniowa 50	111 949,44 zł	100 639,01 zł	11 310,43 zł
Jabłoniowa 54	128 879,19 zł	115 910,97 zł	12 968,22 zł
Morelowa 12	114 540,64 zł	102 985,61 zł	11 555,03 zł
Brzoskwiniowa 21	94 166,51 zł	84 567,12 zł	9 599,39 zł
Gruszowa 1	116 601,11 zł	104 859,41 zł	11 741,70 zł
Gruszowa 3	115 879,78 zł	104 205,92 zł	11 673,86 zł
Gruszowa 7	114 425,93 zł	102 889,98 zł	11 535,95 zł
Gruszowa 9	116 288,29 zł	104 581,33 zł	11 706,96 zł
Ściegiennego 90	96 234,91 zł	86 406,64 zł	9 828,27 zł
Kotlarza 5-5f	498 145,79 zł	447 856,44 zł	50 289,35 zł
Kotlarza 9-9e	419 919,11 zł	377 495,95 zł	42 423,16 zł
Kotlarza 7-7e	419 917,49 zł	377 497,84 zł	42 419,65 zł
Mikusińskiego 17-23	346 787,39 zł	311 839,49 zł	34 947,90 zł
Mikusińskiego 5-15	554 555,60 zł	491 850,09 zł	62 705,51 zł
Nowowiejskiego 6-6e	376 729,73 zł	338 405,05 zł	38 324,68 zł
Nowowiejskiego 8-8e	376 794,84 zł	338 405,05 zł	38 389,79 zł
Nowowiejskiego 12-12e	396 207,96 zł	356 009,94 zł	40 198,02 zł
Józefowska 84-88	1 685 923,51 zł	1 465 751,14 zł	220 172,37 zł
Józefowska 94-98	1 669 464,33 zł	1 451 363,06 zł	218 101,27 zł
Józefowska 114-118	1 713 029,76 zł	1 489 481,45 zł	223 548,31 zł
Józefowska 114a-118a	1 638 576,80 zł	1 424 873,39 zł	213 703,41 zł
Józefowska 35b	134 994,00 zł	117 399,71 zł	17 594,29 zł
Rysia 10-12a	234 487,78 zł	204 029,13 zł	30 458,65 zł
Daszyńskiego 15-21	381 078,17 zł	obciążenie nastąpi :	381 078,17 zł
Rożanowicza 1	115 294,14 zł	- przy ul. Daszyńskiego	115 294,14 zł
Rożanowicza 3-5	256 127,05 zł	od XII. 2024 r.	256 127,05 zł
Rożanowicza 7-13	307 969,32 zł	- przy ul. Rożanowicza	307 969,32 zł
Rożanowicza 15-17	255 354,40 zł	od I. 2025 r.	255 354,40 zł
RAZEM	15 138 869,13 zł	12 214 676,72 zł	2 924 192,41 zł

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ KLUBU „JÓZEFINKA" KSM W 2023 R. ORAZ ZAMIERZENIA DO REALIZACJI W 2024 R.

Kolejny rok działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej w Osiedlu im. ks. P. Ściegiennego przez Klub „Józefinka" KSM już za nami.

Kluczowymi formami działalności placówki są rekreacja, edukacja, rozwój oraz różne sposoby spędzania wolnego czasu. Oferta Klubu „Józefinka" skierowana jest do dzieci, młodzieży, dorosłych oraz seniorów. Korzystają z niej mieszkańcy Osiedla Ściegiennego, jak również mieszkańcy innych Osiedli należących do zasobów Spółdzielni.

W ciągu minionego roku Klub „Józefinka" był organizatorem ogółem **132** imprez i form dla **2019** uczestników. Prowadzone też były sekcje stałe i koła zainteresowań, takie jak:

- Babcine Robótki – zajęcia dla dorosłych, celem ich jest rozwój zdolności manualnych i artystycznych,
- Klub Seniora – przy kawie i herbacie wspólnie i miło spędzony czas,
- Klub Biegacza – rozwój indywidualny,
- Nowoczesne formy fitness – zajęcia dla pań, które cenią sobie poprawę sprawności fizycznej i dobre samopoczucie,
- Spacery z kijkami nordic walking - spacery po zdrowie,
- Zajęcia rękodzieła artystycznego dla dzieci - celem ich jest rozwijanie wyobraźni, kreatywności, podnoszenie poczucia własnej wartości, Zespół Muzyczno-Wokalny „Józefinki" – zajęcia wokalne dla dorosłych.

Zajęcia organizowane zarówno dla dzieci, jak i dla seniorów, były urozmaicone oraz dostosowane do umiejętności i potrzeb. Propozycje Klubu „Józefinka" miały na celu zaciekawić odbiorców, zaktywizować do wspólnego działania, i poprawić nastrój.

Najmłodsi uczestniczyli w warsztatach, które wyrabiają umiejętności wyrażania swoich myśli i uczuć w formie prac plastycznych. rozwijają zdolności manualne, jak i poczucie estetyki, która tak bardzo jest ważna w rozwoju młodego człowieka.

Dorośli mieszkańcy korzystający z warsztatów rękodzieła artystycznego mieli możliwość poznania nowych technik plastycznych. Ponadto, nieco starsi mieszkańcy, korzystali z zajęć rekreacyjno-ruchowych, chętnie i licznie uczestniczyli w spotkaniach Klubu Seniora oraz imprezach kulturalnych i okolicznościowych. W szeregi Seniorów wstępowali coraz to nowi mieszkańcy Osiedla, co świadczy o dużym zainteresowaniu tą formą wspólnego spędzania czasu.

W roku 2023 bardzo dobrze układała się współpraca Klubu „Józefinka" z Radą Seniorów, Radnymi Miasta Katowice, z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej, Miejskim Domem Kultury filia „Dąb". Dzięki temu porozumieniu mieszkańcy korzystali z licznych imprez plenerowych, koncertów, biesiad tanecznych, warsztatów, np. malarstwa, śpiewu, a także wyjazdów do Ostrawy w Czechach.

Klub „Józefinka" również od lat aktywnie współpracuje z placówkami oświatowymi i kulturalnymi działającymi na terenie Osiedla Ściegiennego oraz z innymi Klubami KSM.

Owocem tej współpracy były m. in. występy dzieci z Miejskiego Przedszkola nr 82 w Katowicach, koncert świąteczny dzieci ze Szkoły Podstawowej nr 62 w Katowicach.

Wychodząc naprzeciw zainteresowaniom mieszkańców Osiedla im. ks. P. Ściegiennego „Józefinka" w 2023 roku oferowała udział w licznych przedsięwzięciach.

Do istotnych wydarzeń można zaliczyć:

- spotkanie świąteczno-noworoczne dla samotnych mieszkańców Osiedla,
- Dzień Babci i Dziadka,
- Walentynki dla dzieci i dorosłych,
- zabawa karnawałowa,
- Jubileusz 10-lecia istnienia Zespołu Muzyczno-Wokalnego „Józefinki",
- Dzień Kobiet i Mężczyzn,
- spotkanie wielkanocne dla samotnych mieszkańców Osiedla,
- retrospektywna wystawa prac Ewy Soski,
- Dzień Matki,
- Dzień Sąsiada,
- Majówka dla dorosłych,
- Festyn z okazji Dnia Dziecka,
- Dzień Seniora,
- wystawa rękodzieła artystycznego, prezentująca rożne techniki zdobienia przedmiotów,
- koncert pieśni patriotycznych w wykonaniu Zespołu Muzyczno-Wokalnego „Józefinki",
- zabawa Andrzejkowa,
- biesiada Barbórkowa,
- spotkanie z Mikołajem,
- spotkanie opłatkowe dla mieszkańców Osiedla.

itp.

Poza propozycjami Klubu „Józefinka" mieszkańcy Osiedla Ściegiennego bardzo licznie korzystali z bogatej oferty przygotowanej przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM. Były to między innymi wyjazdy na baseny termalne, wczasy dla seniorów, wycieczki krajoznawcze itp.

Stałymi punktami w działalności Klubu „Józefinka" są dwa przedsięwzięcia skierowane głównie do dzieci i młodzieży.

Należą do nich:

AKCJA ZIMA (styczeń, luty, marzec), która przyniosła realizację **28** imprez dla **409** uczestników.

Styczeń był to czas ferii zimowych dla dzieci i młodzieży, czas odpoczynku i rekreacji. Jak co roku Klub „Józefinka" KSM przygotował dla młodych mieszkańców Osiedla szereg atrakcji. Zajęcia odbywały się w klubie, jak i w placówkach edukacyjnych miasta Katowice.

Do najistotniejszych wydarzeń można zaliczyć:

- turniej gier planszowych i układania puzzli,
- wizyta w Muzeum Śląskim – obcowanie ze sztuką na warsztatach ekspresji twórczej,
- filmowe seanse w Pałacu Młodzieży oraz w kinie „Kosmos",
- rywalizacja w kręgielni „Gravitacja",
- historia komiksu – zajęcia w Bibliotece Publicznej Filia nr 3 w Katowicach,
- Dom Oświatowy Biblioteki Śląskiej – warsztaty plastyczne,
- podróże pełne dźwięków – warsztaty muzyczne,
- bal karnawałowy dla dzieci.

AKCJA LATO (lipiec, sierpień, wrzesień), w której zrealizowano **49** imprez dla **478** uczestników.

Blok imprez podczas Akcji Lato 2023 realizowany był zarówno na terenie osiedla, jak również korzystaliśmy z instytucji kulturalnych miasta Katowice.

Wśród atrakcji ubiegłorocznego bloku imprez wakacyjnych znalazły się:

- wyjścia do sali zabaw z klockami LEGO,
- doświadczenia w Pracowni H_2O,
- Park Pszczelnik,
- Park Kościuszki,
- Galeria Sztuki Współczesnej BWA,
- zwiedzanie wystawy w Galerii Szyb Wilson,
- Muzeum Historii Katowic,
- Muzeum Śląskie,
- wyjścia do kina,
- odkrywanie kosmosu w Planetarium Śląskim,
- wizyty w Chorzowskim Ogrodzie Zoologicznym,
- wyjścia na Wodne Place Zabaw,
- gry i zabawy w terenie.

W klubie działał Zespół Muzyczno-Wokalny „Józefinki", pod kierownictwem artystycznym **Marii Herman**. Repertuar muzyczny zespołu jest różnorodny i zawierający piosenki ludowe, regionalne, biesiadne. Członkowie zespołu cały czas uczą się nowych utworów, szkolą i udoskonalają techniki wokalne.

W 2023 roku Zespół „Józefinki" brał udział w koncertach organizowanych przez lokalne organizacje i stowarzyszenia.

I tak wystąpił niejednokrotnie w Hospicjum Cordis w Katowicach-Janowie, na Festynie z okazji Dni Wełnowca-Józefowca, organizowanym przez Stowarzyszenie „Revita", na III Festynie Parafialnym *„Fajer u św. Józefa"* na terenie kościoła pw. św. Józefa Robotnika, w Klubie „Centrum" podczas koncertu kolęd i pastorałek oraz podczas licznych imprez organizowanych w Klubie.

O dobrą tężyznę fizyczną i samopoczucie dbali uczestnicy Klubu Biegacza „Józefinka", ich udział w biegach ulicznych, przełajowych, na dłuższych i krótszych dystansach przynosił rekreacyjne efekty, satysfakcję z uzyskanych dyplomów, pucharów i medali. W 2023 roku biegacze brali udział w XV Biegu do Słońca o Puchar Prezesa KSM w Parku Śląskim. Członkom Klubu Biegacza gratulujemy osiągnięć, życzymy dalszych sukcesów, kolejnych medali, rekordów życiowych i dużo zdrowia.

Ogółem, wstępne koszty przeprowadzonej w 2023 roku działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej klubu wyniosły nieco ponad **180.000 zł,** a wpływy ponad **150.000 zł**.

W **2024 r.** planuje się realizację **132** form i imprez (w tym **8** stałych sekcji i kół zainteresowań) dla około **2250** uczestników.

Przy okazji podsumowania roku 2023 dziękujemy serdecznie tym, dzięki którym Klub „Józefinka" KSM działa i może się rozwijać. Szczególnie dziękujemy naszym członkom i mieszkańcom, uczestnikom zajęć i imprez, za udział w proponowanych formach oraz zainteresowanych współtworzeniem Klubu.

Pragniemy serdecznie podziękować Zarządowi KSM, Pani Kierownik i Pracownikom Administracji Osiedla im. ks. P. Ściegiennego oraz członkom Rady Osiedla za pomoc, wsparcie w działalności społeczno-kulturalnej realizowanej na rzecz mieszkańców i ich środowiska. Jesteśmy otwarci na Państwa propozycje i sugestie, by wspólnie tworzyć wachlarz programowy, który przyniesie realizację Waszych pasji i zainteresowań.

Mamy nadzieję, że 2024 rok pozwoli urzeczywistnić zamierzenia i plany, a Spółdzielcom zapewnić udział w wybranych dla siebie formach z bogatej programowej oferty Klubu „Józefinka".

Zapraszamy do dalszej współpracy!

Kierownik
Klubu „Józefinka" KSM
mgr AGNIESZKA MICHALIK