

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

**Administracja i Rada Osiedla
Osiedla Haperowiec,
40-055 Katowice, ul. Poniatowskiego 14d
Zarząd KSM
40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c
e-mail: zarzad@ksm.katowice.pl
lub kancelaria@ksm.katowice.pl**

SZANOWNI CZŁONKOWIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z OSIEDLA HAPEROWIEC

Jak co roku Administracja i Rada Osiedla przekazują Wam sprawozdanie z działalności w poprzednim roku – 2020, a także zamierzenia remontowe i eksploatacyjne na bieżący rok – 2021. Stosowną okresową informację Zarządu (roczne sprawozdanie) opublikuje marcowe wydanie naszego miesięcznika „Wspólne Sprawy”.

Tradycyjnie materiałom takim towarzyszyło zaproszenie na Zebranie Osiedlowe, zwolywane na podstawie § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM. Tym razem – ze względu na trwający od roku w naszym kraju stan epidemii koronawirusowej i wprowadzone państwowe obostrzenia – Zebrania muszą być odsunięte w czasie, do momentu odwołania obowiązującego zakazu organizowania tego typu zgromadzeń.

Prosimy o zapoznanie się z treściami zawartymi w niniejszym dodatku do „Wspólnych Spraw”, jaki do Was dotarł. Administracja i Rada Osiedla oraz Zarząd KSM oczekują na ewentualne Państwa uwagi, propozycje i wnioski dotyczące przedstawionych materiałów. Kierować je można pisemnie poprzez tradycyjną pocztę lub internetowym e-mailem na stałe adresy, które dla przypomnienia zamieszczone są obok.

Niniejszy materiał został przekazany również mieszkańcom Osiedla niebędącym członkami Spółdzielni.

Pozostajemy z życzeniami dobrego zdrowia i możliwości rychłego spotkania się.

ZARZĄD KSM, ADMINISTRACJA I RADA OSIEDLA

OSIEDLE HAPEROWIEC

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA HAPEROWIEC Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2020 ROK

Skład personalny Rady Osiedla Haperowiec od dnia ukonstytuowania się, tj. 16.01.2020 roku przedstawiał się następująco:

1. **Adam MIAZEK** – Przewodniczący.
2. **Radosław DOSIAK** – Zastępca Przewodniczącego.
3. **Barbara KONEFAŁ** – Sekretarz.

W sierpniu 2020 r. z wielkim żalem pożegnaliśmy wieloletniego działacza Spółdzielni pana **Adama Miazka**, który 9 sierpnia 2020 roku odszedł na wieczną służbę.

Aktualnie Rada Osiedla Haperowiec działa w następującym składzie osobowym:

1. **Radosław DOSIAK** – Przewodniczący
2. **Barbara KONEFAŁ** – Zastępca Przewodniczącego.
3. **Elżbieta BANASIK-BRODECKA** – Sekretarz.

W wyniku przeprowadzonych, podczas Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 29.09.2020 r. (w części dot. Osiedla Haperowiec), wyborów do władz statutowych Spółdzielni na członka do Rady Nadzorczej został wybrany **Radosław Dosiak**.

W roku 2020 r. Rada Osiedla odbyła łącznie 14 posiedzeń plenarnych i telekonferencji ze względu na panującą sytuację epidemiologiczną. Działania Rady Osiedla bez względu na formę spotkań są każdorazowo protokołowane. Treść zawarta w tych protokołach oddaje znaczenie i wagę zagadnień, którymi Rada zajmowała się w ciągu całego roku. Rada Osiedla kładzie szcze-



gólny nacisk na gospodarkę finansami tak małego Osiedla w zakresie osiągnięcia maksymalnych efektów w stosunku do możliwości funduszy osiedlowych, zarówno w aspekcie prowadzonych robót remontowych, jak również opłat eksploatacyjnych. Należy zaznaczyć w tym miejscu, że duża dbałość o pozyskiwanie dodatkowych przychodów z pożytków z nieruchomości (najmu lokali użytkowych, terenów zewnętrznych nieruchomości gruntowej, jak również ekspozycyjnych powierzchni reklamowych na elewacji budynku) sprawiają, że sytuacja finansowa Osiedla pomimo dużego, ciągle utrzymującego się długu, średnio i krótkoterminowego zadłużenia nie stwarza na dzień dzisiejszy zagrożenia, które mogłoby doprowadzić do destabilizacji finansów Osiedla.

W tym miejscu pragniemy podkreślić, że Rada wspólnie z Administracją Osiedla podejmowała działania zmierzające do zminimalizowania zadłużeń czynszowych występujących w naszym Osiedlu poprzez systematyczną komunikację z osobami zalegającymi w opłatach za mieszkania, efektem której było uzyskiwanie pisemnych zobowiązań spłat zadłużeń, itp. W efekcie tych działań w 2020 r. udało się odzyskać od tychże osób łączną spłatę zaległości w wysokości **8.324,76 zł**. Systematyczne działania w tym względzie są widoczne, chociaż efekty nie do końca spełniają nasze oczekiwania, bowiem ostatecznie kwota zadłużeń za lokale mieszkalne w naszym małym Osiedlu wynosi według stanu na dzień 31.12.2020 r. aż **101.807,97 zł**.

W ciągu 2020 roku Rada Osiedla podjęła łącznie 7 uchwał, które dotyczyły następujących spraw:

- **Nr 1 z dn. 26.08.2020 r.** dot. udzielenia poparcia i zgłoszenia członka Rady Osiedla do kandydowania do Rady Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- **Nr 2 z dn. 23.10.2020 r.** dot. zmiany stawek eksploatacyjnych opłat za lokale mieszkalne od 1.02.2021 r.
- **Nr 3 z dn. 9.12.2020 r.** dot. przyznania sześciu paczek świątecznych dla mieszkańców (członków) Osiedla.
- **Nr 4 z dn. 9.12.2020 r.** dot. zatwierdzenia planu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na 2021 rok.

(Dokończenie na str. 2)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA HAPEROWIEC Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2020 ROK

(Dokończenie ze str. 1)

- **Nr 5 z dn 9.12.2020 r.** dot. zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego „B” na 2021 r.
- **Nr 6 z dn 9.12.2020 r.** dot. przyjęcia założeń gospodarczo-finansowych na 2021 r.
- **Nr 7 z dn 16.12.2020 r.** dot. zmiany stawki eksploatacyjnej w pozycji „usługi dozoru mieszkania” od 1.01.2021 r. dla lokali mieszkalnych.

Należałoby powiedzieć, że Rada Osiedla systematycznie dba o należyty stan techniczny oraz nieustającą modernizację instalacji technicznych w naszym budynku.

W roku 2020 przeprowadzono kompleksowy remont holu wejściowego oraz węzła sanitarnego co znacząco poprawiło walory estetyczne i funkcjonalne budynku.

Kolejną inwestycją był remont schodów zewnętrznych, który poprawił wygodę oraz bezpieczeństwo mieszkańców.

W dalszym ciągu prowadzimy korespondencję z Przedsiębiorstwem Wodno-Kanalizacyjnym w celu doprowadzenia do doprecyzowania rzeczywistego zużycia wody przez nasz budynek. Zgodnie z planem przeprowadzono zmianę rodzaju wodomierzy na bardziej dokładne, jako że w 2020 roku przypadał termin legalizacji wodomierzy używanych aktualnie.

Zaplanowano także prace związane z remontem korytarzy na wszystkich piętach. Początek prac planowany był na 25.01.2021 r., a zakończenie tej dużej inwestycji planowane jest na 2023 rok.

Chcielibyśmy w tym miejscu zapewnić Państwa, że znane są nam problemy techniczne naszego budynku tym bardziej, że jest on już ponad 50-letni, ale musimy zdawać sobie sprawę z ograniczeń finansowych, jakie nas zatrzymują.

Członkowie Rady poprzez specyfikę Osiedla (jedna nieruchomość jako jedno Osiedle) w sposób ciągły są zaangażowani w rozwiązywanie różnych problemów naszych mieszkańców, gdzie spektrum problemów bywa zróżnicowane, poczynając od sytuacji materialnej, stosunków sąsiedzkich, a na problemach natury osobistej i zdrowotnej kończąc.

Bardzo ważnym elementem działania Rady Osiedla jest dbałość o członków starszych, schorowanych i samotnych. Przejawiało się to zarówno w osobistym zaangażowaniu każdego z członków R.O., jak również w prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej. Rok 2020 ze względu na obostrzenia prawne wynikające z epidemii COVID-19 był niezwykle wymagający. W związku z tym działania Rady były szczególnie ukierunkowane na pomoc dla osób najbardziej dotkniętych panującą sytuacją.

Przedstawiając w dużym skrócie sprawozdanie z działalności Rady Osiedla, pragniemy podkreślić, że nasza praca nie ogranicza się do uczestnictwa w posiedzeniach. Udziału tego gremium wymagają też inne działania m. in., oceny pracy wykonawców robót, jak również dość często rozpatrywania skarg i wniosków osób zamieszkałych w zasobach naszej małej osiedlowej społeczności.

Rada Osiedla każdorazowo uwzględnia także spotkania oraz konsultacje z przedstawicielami Administracji dla rozstrzygnięcia problemów występujących w codziennej pracy oraz co należy podkreślić, że w każdej szczególnej sytuacji tego wymagającej członkowie Rady byli i są do dyspozycji Osiedla i jego kierownictwa służąc pomocą względnie radą. Zaangażowanie wszystkich członków Rady Osiedla jest zawsze ogromne, co świadczy o odpowiedzialnym traktowaniu powierzonego im zadania.

Jak wynika z przytoczonych powyżej danych bycie członkiem Rady Osiedla dla osób o społecznym zacięciu przynosi oczekiwaną satysfakcję. Pomimo różnych problemów, z którymi borykamy się w życiu codziennym, nasze działania cechuje zawsze dbałość o nasze wspólne dobro i chęć niesienia pomocy współmieszkańcom.

RADA OSIEDLA HAPEROWIEC

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2020

Administracja Osiedli Haperowiec i Śródmieście przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla Haperowiec w 2020 roku, którego zasięg i zakres działania charakteryzują syntetyczne dane liczbowe obrazujące realizację zadań.

W roku sprawozdawczym Administracja sprawowała nadzór nad powierzonym majątkiem Osiedla Haperowiec, tj.:

- jeden **24-kondygnacyjny budynek** przy ul. Sokolskiej 33 ze **199** mieszkaniami o powierzchni **7.912 m²**;
- **5** lokalami użytkowymi o powierzchni **322 m²**;
- **5.890 m²** powierzchni terenów Osiedla.

Funkcję Kierownika Osiedli Haperowiec i Śródmieście KSM pełni mgr **Monika Bęben**. Admini-

stracja wykonuje swoje obowiązki w 6-osobowym składzie, tj.:

- obsada techniczno-administracyjna – 4 etaty (na Osiedle HPR przypada: 0,64 etatu)
- konserwatorzy – 2 etaty (na Osiedle HPR przypada: 0,32 etatu)

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla w dniu 13.11.2019 r.. Rada Nadzorcza KSM w dniu 18.02.2020 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2020 plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2020, których składowe części stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla HPR

zostały przedstawione Zebraniu Osiedlowemu, które odbyło się w dniu 16.01.2020 r.

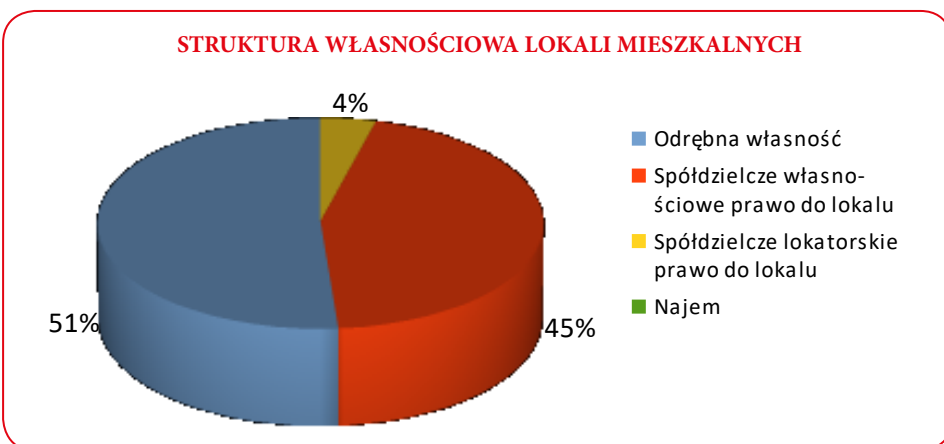
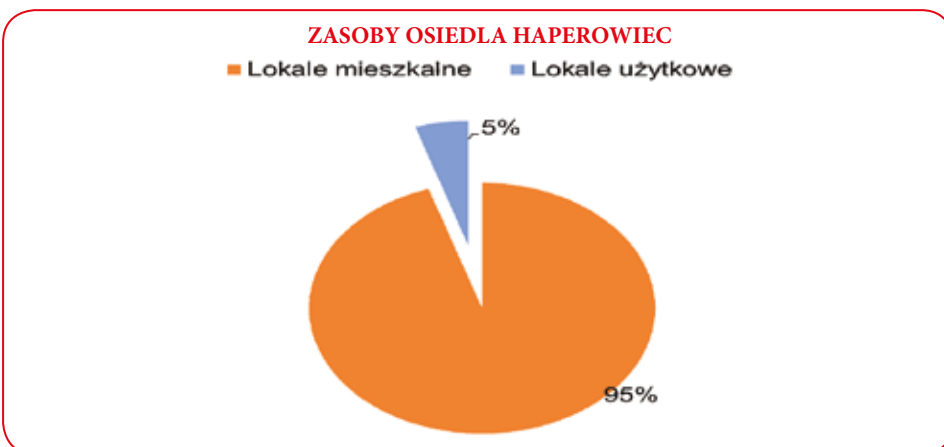
Działalność Administracji w Osiedlu Haperowiec ukierunkowana była w szczególności na realizację zadań związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego budynku oraz zapewnieniem warunków ochrony przeciwpożarowej, a także na sukcesywną poprawę komfortu zamieszkiwania oraz rozsądnym wykorzystywaniem posiadanych środków finansowych. W tym celu Administracja prowadziła m. in. niżej wymienione czynności:

- rozpatrzone i załatwiono ogółem 274 pisma, dotyczące głównie spostrzeżeń na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, zakłócania spokoju przez

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2020

sąsiadów, najmu lokali użytkowych i komórek gospodarczych;

- zarejestrowano 125 zgłoszeń od mieszkańców dotyczących awarii. Były to głównie usterki instalacji elektrycznej, instalacji kanalizacyjnej, awarie ślusarskie i murarskie, występujące zarówno w mieszkaniach, w pomieszczeniach wspólnego użytku jak również na terenach zewnętrznych nieruchomości;
- zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. (z późn. zm.) o utrzymaniu czystości i porządku w gminach Administracja zajmowała się prowadzeniem ewidencji ilości osób zamieszkałych w danym lokalu (w oparciu o złożone przez mieszkańców oświadczenia) i przekazywanie tych danych do działu ewidencji opłat za lokale. Ponadto w przedmiotowym zakresie prowadzono także korespondencję z mieszkańcami;
- prowadzono korespondencję z firmami ubezpieczeniowymi dot. ustalania odpowiedzialności z tytułu powstałych szkód (głównie zalań) w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku;
- na bieżąco monitorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Osiedla w zakresie: bieżącego sprzętania, pielęgnacji terenów zielonych, ochrony budynku i monitoringu oraz dostarczanego do mieszkań sygnału TV (pakiet podstawowy);
- stale kontrolowano stan odśnieżenia dróg i chodników oraz stopnia zaśmiecenia dachu budynku w czasie trwania tzw. „Akcji zima” w celu zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania i przebywania w pobliżu nieruchomości;
- zlecono firmie Pewesta świadczącej usługi deratyzacji, dezynsekcji, dezynfekcji – zgodnie z zarządzeniem nr 852/2020 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 25.03.2020 r. przeprowadzenie w okresie od 20.04 do 11.05.2020 r. wiosennej oraz od 14.09 do 5.10.2020 r. jesiennej, kompleksowej akcji deratyzacji; a także zlecono firmie Pewesta dezynfekcję pomieszczeń zsypanych i głównej komory zsypowej;
- nadzorowano firmę kominiarską w zakresie prawidłowego przebiegu kontroli wynikających z art. 62 ust. 1¹ ustawy prawo budowlane, a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie;
- przeprowadzane były przez Serwis Techniczny KSM kontrole szczelności instalacji gazowej (wraz ze sprawnością urządzeń gazowych) wynikające z art. 62 ust. 1¹ ustawy prawo budowlane, nadzorowano przebieg kontroli, a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie.
- przeprowadzono okresową 5-letnią kontrolę stanu technicznego i przydatności do użytko-



wania budynku, estetyki budynku oraz jego otoczenia zgodnie z art. 62 ust. 1² ustawy prawo budowlane;

- przeprowadzono okresowe badania instalacji wodnej przeciwpożarowej oraz instalacji odrymiania;
- dbano o estetykę zieleni wokół nieruchomości – wykonano prace pielęgnacyjne i prześwietlające drzew, wiosenne nasadzenie kwiatów w gazonach, 4-krotne koszenie trawników wraz z wygrabieniem skoszonej trawy. Prace wykonywane były przez Dział Zieleni Zakładu Ciepłowniczego KSM.
- na bieżąco współpracowano ze Strażą Miejską i Policją w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania na terenie nieruchomości;
- na bieżąco współpracowano z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Katowicach w zakresie pozyskiwania świadczeń pomocowych na rzecz uprawnionych mieszkańców naszego Osiedla;
- na bieżąco współpracowano z Radą Osiedla Haperowiec we wspólnym rozwiązywaniu problemów Osiedla, w tym również zaistniałych konfliktów sąsiedzkich;
- prowadzono zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentację techniczną i Książkę Obiektu Budowlanego;

- na bieżąco nadzorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne, przekazywano protokołami „fronty” robót, a po ich zakończeniu dokonywano komisyjnych odbiorów wykonanych prac;
- na bieżąco monitorowano stan techniczny budynku, obiektów małej architektury i estetyki otoczenia;
- przygotowano 11 zleceń na roboty eksploatacyjne, awaryjne i remontowe, których wartość nie wymagała przeprowadzenia procedury wyboru ofert;
- wystawiano faktury za zużyte media najemcom lokali użytkowych oraz firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni;
- prowadzono dokumentację związaną z dzierżawą nośników reklamowych usytuowanych na elewacji oraz terenach zielonych Osiedla;
- analizowano i kontrolowano zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości oraz zużycie wody;
- na podstawie zawartej umowy z firmą Park Partner Sp. z o.o. wydawano mieszkańcom budynku identyfikatory, uprawniające do parkowania na miejscach parkingowych;

(Ciąg dalszy na str. 4)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2020

(Ciąg dalszy ze str. 3)

- na podstawie zawartej z firmą ochroniarską umowy na bieżąco nadzorowano jakość świadczonych usług;
- na bieżąco analizowano stan wpływów i kosztów eksploatacyjnych oraz remontowych w Osiedlu;
- przygotowywano plany gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla;
- prowadzono działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu;
- 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 uzyskały dwie osoby.

Na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedle Haperowiec dysponowało kwotą **880.180 zł**, z tego:

według naliczeń opłat:

- od lokali mieszkalnych **782.670 zł**
- od lokali użytkowych i reklam **107.040 zł**
- oraz b. o. z roku poprzedniego **- 9.530 zł**

Z względu na fakt zalegania części mieszkańców i najemców z opłatami za lokale mieszkalne i niemieszkalne, rzeczywiste wpływy były niższe o **110.433,92 zł** (wg stanu na 31.12.2020 r.), co stanowi **12,61%** naliczonych wpływów rocznych.

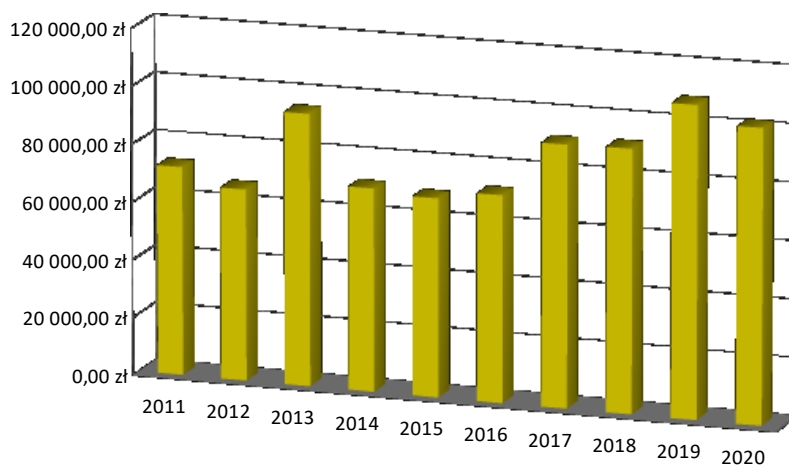
Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne (wg stanu na 31.12.2020 r.) wyniosły **101.807,97 zł**. W przeliczeniu na statystyczne mieszkanie w Osiedlu wielkość zadłużenia w opłatach wynosiła średnio na lokal **511,60 zł**. W porównaniu z rokiem ubiegłym zaległości te zmniejszyły się o **8,19%**.

Sytuacja epidemiczna w Polsce wprowadzona 20 marca 2020 roku wywołana wirusem SARS CoV-2 przyczyniła się do ograniczenia spotkań z osobami zalegającymi w opłatach za lokale mieszkalne. Spotkania odbyły się trzykrotnie, tj. 13.02.2020 r., 8.07.2020 r., 16.09.2020 r. Wskutek czego osoby zadłużone dokonały spłat należności w kwocie **8.324,76 zł**. Rada Osiedla na bieżąco dokonywała analiz wpłat mieszkańców za lokale mieszkalne i najemców za lokale użytkowe kierując sprawy do dalszego postępowania windykacyjnego.

Przypominamy o działalności pomocowej w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, tj. Stanowiska ds. Pomocy Członkom i Wolontariatu oraz Fundacji Da Moc, gdzie mogą zwrócić się mieszkańcy potrzebujący wsparcia w trudnych sytuacjach życiowych.

Niestety często zadłużenia naszych mieszkańców uchylających się od terminowego wnoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokali były windykowane na drodze sądowej. Znaczna część zadłużeń przed skierowaniem ich na drogę sądową windykowana jest przez specjalistyczne firmy,

STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE
W LATACH 2011-2020



którym łatwiej jest ujawnić majątek dłużników w celu zabezpieczenia roszczeń.

W chwili obecnej na eksmisję oczekuje trzech członków KSM z naszego Osiedla.

Zauważyć należy, że im niższe zadłużenie mieszkańców, tym lepsza płynność finansowa Osiedla i tym samym Spółdzielni, co z kolei ma znaczący wpływ na zdolność pokrywania kosztów eksploatacji i remontów.

W tabeli na str. 5 zestawiono stan zaległości w opłatach za mieszkania na dzień 31.12.2020 r. oraz dla porównania wg stanu na koniec 15 ostatnich lat. W kolumnie 7 tabeli podano (obliczoną metodą średniej ważonej) wielkość zaległości przypadających w przeliczeniu na jeden m² pow. użytkowej lokalu w budynku.

Kierując się bezpieczeństwem zamieszkiwania w tak dużym 24-kondygnacyjnym budynku w śródmiejskiej lokalizacji narażonym na „odwiedziny” osób „niepożądanych” (wandalii, osób bezdomnych, oszustów, włamywaczy itp.), jak również dążeniem do zmniejszenia dewastacji, informujemy, że budynek chroniony jest całodobowo przez firmę „Justus” Sp. z o.o., jak również zamontowany jest system monitoringu, którego kamery obejmują zasięgiem wejście i teren wokół budynku, parter i kabiny dźwigów.

Pragniemy, korzystając z tej publikacji, zapelować do naszych mieszkańców o zwracanie uwagi i reagowanie na próby dewastacji i kradzieży, gdyż koszty usuwania skutków wandalizmu i napraw ponoszą wszyscy, bowiem zmniejszają one wysokość dostępnych środków finansowych, które mogłyby być wykorzystane na realizację robót remontowych, a także podwyższają koszty bieżącej eksploatacji.

Ważną pozycją w dochodach Osiedla, poza opłatami od lokali mieszkalnych, są wpływy uzyskiwane z wynajmu lokali użytkowych oraz powierzchni pod nośniki reklamowe czyli tzw.

pożytki, mające bezpośredni wpływ na wielkość opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, pełniąc zarazem funkcję stabilizatora ekonomicznego Osiedla. Po odliczeniu kosztów związanych z eksploatacją oraz po odliczeniu podatku dochodowego – nadwyżka uzyskana z wynajmu lokali użytkowych i umieszczonych na budynku reklam w 2020 r. wyniosła **57.240 zł**, co daje średnio na jedno mieszkanie zmniejszenie potencjalnych obciążeń finansowych rzędu **287,64 zł/rok**.

Pragniemy nadmienić, że lokal użytkowy na parterze budynku o powierzchni 100,6 m², który od dłuższego czasu stał pusty, w ubiegłym roku został wynajęty i przynosi dochody dla Osiedla.

Z przykrością jednak stwierdzamy, że obecnie w budynku pozostają jeszcze do wynajęcia dwa lokale użytkowe: jeden na parterze o pow. 30,05 m² i drugi na XI piętrze o powierzchni 30,84 m², co przekłada się na mniejsze dochody Osiedla.

Wydatki związane z eksploatacją budynków, w dużej części uzależnione są od czynników niezależnych od Spółdzielni, np. kształtowania się wielkości zużycia mediów przez mieszkańców, cen materiałów i usług oraz opłat publiczno-prawnych ustalonych przez władze państwowe i samorządowe, a także przedsiębiorstwa świadczące usługi m. in. komunalne (z reguły działające na zasadzie monopolisty w danej branży).

W związku z koniecznością zapewnienia bezpiecznego zamieszkiwania mieszkańców i zrealizowania obowiązujących nas w tym zakresie uregulowań prawnych wynikających z obowiązującego prawa, w tym prawa budowlanego, w ramach kosztów eksploatacji poniesiono znaczne wydatki na:

1. Coroczne badanie techniczne dźwigów przez Urząd Dozoru Technicznego **koszt 3.795,00 zł**
2. Okresową 5-letnią kontrolę stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku,

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2020

Lp	Stan na dzień	Lokale mieszk. ogółem	Lokale mieszk. zalegające z opłatami	Zaległości ogółem (zł)	Zaległość średnia na 1 mieszkanie w budynku (zł)	Zaległość średnia na m ² powierzchni mieszkalnej (zł)	W tym zadłużenia	
							Do 1 miesiąca Kwota (zł)	>3 miesiące Kwota (zł)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	31.12.2005	199	94	37.818,61	190,04	4,78	4.896,59	22.321,74
2	31.12.2006	199	54	49.313,54	247,81	6,23	6.452,71	27.539,12
3	31.12.2007	199	58	45.371,31	228,00	5,73	7.117,25	28.913,31
4	31.12.2008	199	77	36.250,05	182,16	4,58	3.444,15	22.324,45
5	31.12.2009	199	48	41.397,71	208,03	5,23	4.926,34	31.894,44
6	31.12.2010	199	62	53.895,05	270,83	6,81	5.372,85	44.689,92
7	31.12.2011	199	58	72.067,41	362,15	9,11	4.396,74	55.465,13
8	31.12.2012	199	57	66.217,31	332,75	8,37	4.809,23	48.107,92
9	31.10.2013	199	95	94.158,08	473,16	11,9	1,95	92.358,78
10	25.11.2014	199	94	70.194,48	352,74	8,87	9.640,28	48.610,92
11	03.11.2015	199	63	68.617,67	344,81	8,67	6.021,63	49.963,27
12	16.11.2016	199	46	71.630,51	359,95	9,05	5.318,18	60.763,19
13	31.12.2017	199	49	90.747,59	456,02	11,47	6.810,60	65.274,31
14	31.12.2018	199	58	91.220,65	458,40	11,53	9.487,35	73.237,33
15	31.12.2019	199	37	110.888,99	557,23	14,02	5.674,75	98.289,57
16	31.12.2020	199	57	101.807,97	511,60	12,07	8.002,34	82.012,18

*w łącznej sumie są również uwzględnione zaległości od 1 do 3 miesięcy w wysokości 11.793,45 zł

estetyki budynku oraz jego otoczenia zgodnie z art. 62 ust. 1² ustawy prawo budowlane;

koszt 5.692,60 zł

3. Coroczną kontrolę wszystkich instalacji gazowych w budynku oraz urządzeń gazowych

koszt 6.846,00 zł

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

koszt 3.799,05 zł

5. Wykonanie zaleceń wynikających z przepisów BHP

koszt 740,00 zł

6. Ochronę przeciwpożarową w budynku

koszt 1.805,28 zł

Ogółem koszty eksploatacji za 2020 r. kształtują się następująco:

I. Lokale mieszkalne 815.640 zł w tym:

1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami)

39.610 zł

2. Woda i kanalizacja

204.860 zł

3. Wywóz nieczystości ogółem

72.180 zł

4. Usługi gospodarzy

45.970 zł

5. Odczyty wody

1.780 zł

6. Konserwacja dźwigów

24.740 zł

7. Eksploatacja gniazd RTV

6.700 zł

8. Koszty zarządzania Osiedla (obejmujące m.in. płace pracowników z narzutami, koszty bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla (wraz z mediami), materiały biurowe, amortyzację)

111.060 zł

9. Usługi dozoru mienia

178.010 zł

10. Inne koszty utrzymania budynku

(w tym: opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, czyszczenie kominów, ubezpieczenia, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie posesji, ochrona ppoż. budynków, kontrola szczelności instalacji gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, koszty usuwania dewastacji, pogotowie techniczne, materiały konserwatorów, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych)

123.890 zł

11. Wymiana/legalizacja wodomierzy

6.840 zł

II. Lokale użytkowe w tym:

1. Eksploatacja lokali użytkowych

32.010 zł

2. Woda i kanalizacja

2.710 zł

3. Konserwacja dźwigów

1.240 zł

4. Legalizacja wodomierzy

120 zł

Razem koszty eksploatacji: 851.720 zł

Z uwagi na pandemię choroby Covid-19 Osiedle poniosło dodatkowe koszty eksploatacji w wysokości **5.858,80 zł** związane z dezynfekcją. W celu zapewnienia bezpieczeństwa sanitarno-epidemicznego mieszkańców budynku przy ul. Sokolskiej 33 konieczne było wprowadzenie dezynfekcji wrażliwych elementów budynku w miejscach wspólnie użytkowanych przez mieszkańców (klamki, poręcze, panele dotykowe w dźwigach osobowych, komórki zsypane).

Dodatковым również obciążeniem kosztów eksploatacji było odprowadzenie podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **13.720 zł** z tytułu dzierżawy terenu, najmu lokali użyt-

kowych i reklam (z działalności nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz kwoty **1.350 zł** stanowiącej **50%** przytków z działalności gospodarczej Spółdzielni, a dotyczącej lokali mieszkalnych nie członków, które zgodnie z Uchwałą nr 135/2011 Rady Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały przeznaczone na działalność społeczno-kulturalną i oświatową.

Podsumowując:

● Bilans otwarcia: **-8.180 zł** pomniejszony o **1.350 zł** wg Uchwały RN 135/2011 zł (przeznaczenie 50% przytków na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni)

-9.530 zł

● Wpływy (naliczone): **883.010 zł**

● Wpływy dot. wym./legaliz. wodomierzy

6.700 zł

● Koszty eksploatacji: **844.760 zł**

● Koszty wym./legaliz. wodomierzy

6.960 zł

● Podatek dochodowy: **13.720 zł**

● Prognozowany wynik roku 2020 jest dodatni i wynosi: **14.740 zł**

Zgodnie z ustawą z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020 r. poz. 1439, 2320, 2361 z późn. zm.), jak również dbając o nasze środowisko zwracamy się do mieszkańców o segregację odpadów. Takie działania wpływają na recykling czyli odzyskanie surowców z produktów odpadowych i wykorzystanie ich do produkcji nowych towarów.

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2020

(Ciąg dalszy ze str. 5)

Czujemy się w obowiązku i pragniemy poniżej przypomnieć Państwu, że do pojemników:



WRZUCAMY:

– karton, tekturę, czasopisma, książki, gazety, papierowe torby, broszury, katalogi, gazetki reklamowe, zużyte zeszyty, papier biurowy, ko-

perpty, prospekty, foldery.

NIE WRZUCAMY:

– tapet, zabrudzonych, zatłuszczonych papierów, pieluch, innych artykułów higienicznych, worków po cemente, papieru przebitkowego, kalki oraz opakowań wielomateriałowych np. kartonów po mleku i sokach.



WRZUCAMY:

– butelki (PET-y), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarce, foliowe worki i reklamówki, pojemniki

po wyrobach garmażeryjnych, drobny styropian, opakowania wielomateriałowe (np. kartony po mleku i sokach), a także puszki po żywności, drobny złom żelazny i metali kolorowych, puszki aluminiowe, kapsle z butelek, metalowe zakrętki.

NIE WRZUCAMY:

– opakowań po olejach przemysłowych, sprzętu AGD, rur kanalizacyjnych, paneli, baterii, produktów z materiału PCV, gumy, puszek po farbach i lakierach, drutów oraz styropianu budowlanego i wielkoformatowego.



WRZUCAMY:

– kolorowe i białe butelki, słoiki po napojach i żywności (bez zanieczyszczeń innymi materiałami np. metalami)

oraz szklane opakowania np. po kosmetykach.

NIE WRZUCAMY:

– szkła zbrojonego, okiennego, samochodowego, lusterek, szkła stołowego (szklanek, kieliszków, talerzy), szkła nietłukącego typu „ARCOROC”, szkła kryształowego, żarówek, świetlówek, neonówek, porcelany, fajansu, zniczy.



WRZUCAMY:

– organiczne odpady ogrodowe (trawę, liście, rozdrobnione gałęzie), gnijące owoce, obierki z warzyw i owoców oraz

fusy z kawy i herbaty.

NIE WRZUCAMY:

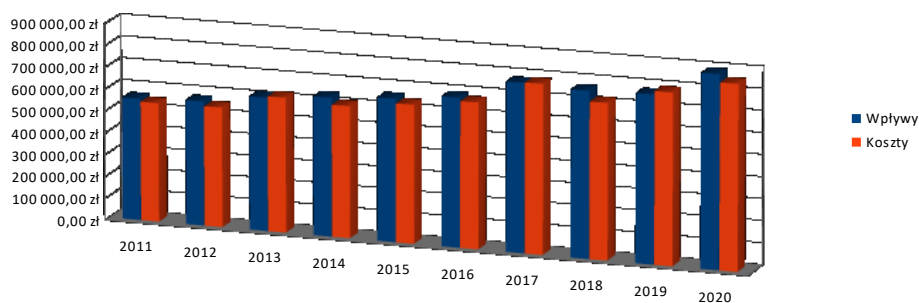
– resztek jedzenia innych niż warzywa i owoce, ziemi oraz darni.



WRZUCAMY:

– resztki jedzenia, odpady higieniczne, zużyte ODPADY pieluchy, popiół.

EKSPLLOATACJA – WPŁYWY I KOSZTY OGÓŁEM W LATACH 201-2020



Gorąco apelujemy do mieszkańców Osiedla o stosowanie się do zasad segregacji. Proszę abyście Państwo reagowali na niewłaściwe zachowania innych współmieszkańców.

Informujemy, ponadto, że:

- odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców- odbierane będą nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m³ w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGK, Katowice ul. Obroki 140, tel. 32/35-87-609 do 612,
- nadwyżki gruzu budowlanego i innych odpadów remontowych należy dostarczyć osobiście do miejsca składowania odpadów Katowice, ul. Miłowicka 7 oraz ul. Obroki 140,
- ponadto odbierane są dwa razy w miesiącu odpady wielkogabarytowe z wyznaczonego miejsca na osiedlu, zgodnie z hzharmonogramem umieszczonym na tablicy ogłoszeń budynku
- informujemy również, że istnieje możliwość darmowego odbioru zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, np. lodówki, pralki, kuchenki itp. przez firmę, która raz w tygodniu (w środę) przyjeżdża po odbiór zgłoszonego do wywozu sprzętu – zgłoszenia można dokonać telefonicznie: 12-292-66-66 w godzinach od 8⁰⁰-16⁰⁰ lub wypełniając formularz na stronie internetowej: elektrosmieciarka.pl.

Ponadto informujemy, że wywóz „gabarytów” odbywa zwykle co drugi czwartek zgodnie z harmonogramem umieszczonym w tablicy ogłoszeń.

W celu uniknięcia zalegania „gabarytów” w komorze zsykowej, a tym samym mając na względzie estetykę nieruchomości, prosimy o wynoszenie powyższych odpadów co najwyżej na dwa dni przed planowanym terminem wywozu.

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW W 2020 R.

Prognozowana akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B”

w 2020 r. wynosi wraz z bilansem otwarcia **203.530 zł**, w tym:

- bilans otwarcia: **71.280 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych: **191.980 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A”, tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowej Osiedla: **-18.990 zł**
- zasilenie funduszu remontowego część „A” – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesionych w przeszłości oraz które powstają w związku z realizacją Strategii Ekonomicznej KSM – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015: **-40.740 zł**

Wykonanie w ramach robót remontowych przedstawia tabela na str. 7.

W ramach funduszu remontowego „B” Osiedla w roku 2020 wykonaliśmy remont holu, tj. wymianę drzwi wejściowych do budynku, wykonanie nowego sufitu podwieszanego wraz ze zmianą oświetlenia na oprawy typu LED, pomalowanie ścian, wymiana kafelek ściennych, odświeżenie pomieszczenia WC.

Wykonane prace wpłynęły na poprawę estetyki i komfortu zamieszkiwania.

Zadbaliśmy również o teren zewnętrzny, tj. przełożono zapadniętą kostkę brukową na rampie oraz wykonano remont schodów zewnętrznych głównych i bocznych, co zapewni bezpieczne z nich korzystanie.

Wykonaliśmy również wiele innych mniejszych robót awaryjnych oraz wynikających z okresowych przeglądów technicznych budynku (**prace ujęte w tabeli na str. 7**)

Niebagatelne znaczenie dla podniesienia standardu budynku mają środki finansowe wydatkowane z części „A” funduszu remontowego, z którego to sfinalizowano już kompleksową renowację (docieplenie) elewacji budynku, remont pokrycia wraz z dociepleniem dachu, modernizację

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2020

wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, a także wymianę dźwigów osobowych zainstalowanych w budynku.

Powyższe zadania remontowe w sposób bezpośredni wiążą się z podniesieniem bezpieczeństwa i standardu zamieszkiwania członków, jak również mają wpływ, jak w przypadku robót związanych z modernizacją dźwigów, na wzrost sprawności i żywotności zamontowanych nowoczesnych urządzeń oraz większy komfort ich użytkowania.

Łączna wartość środków wydatkowana z funduszu remontowego „A” w latach 1992 – 2020 zamyka się kwotą 8.434.967 zł.

Wielkość wpływów z Osiedla zasilających ten fundusz narastająco od 1992 r. stanowi kwota 3.511.956 zł.

Aktualnie na dzień 31.12.2020 r. saldo na części „A” funduszu remontowego wynosi minus 4.923.011 zł.

ZAMIERZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA HAPEROWIEC NA 2021 ROK

Planowane wpływy na eksploatację w 2021 r. (bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **924.620 zł**, w tym:

w wielkości naliczonej:

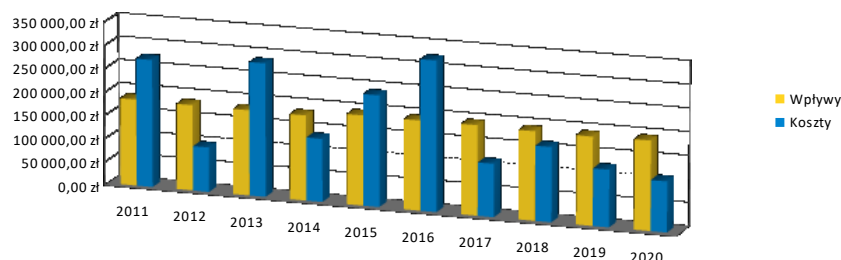
- od lokali mieszkalnych **824.400 zł**
- od lokali użytkowych i reklam **100.220 zł**

Planowane wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji w 2021 r.:

1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **43.450 zł**
2. Woda i kanalizacja **204.880 zł**
3. Wywóz nieczystości ogółem **75.770 zł**
4. Usługi gospodarzy **48.280 zł**
5. Odczyty wody **1.940 zł**
6. Konserwacja dźwigów **27.900 zł**
7. Eksploatacja gniazd RTV **6.810 zł**
8. Koszty zarządzania Osiedla (obejmujące m. in. płace pracowników z narzutami, koszty bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla (wraz z mediami), materiały biurowe, amortyzację) **110.340 zł**
9. Usługi dozoru mienia **223.360 zł**
10. Inne koszty utrzymania budynku (w tym: opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, czyszczenie kominów, ubezpieczenia, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie posesji, ochrona p.poż. budynków, kontrola szczelności instalacji

(Ciąg dalszy na str. 8)

FUNDUSZ REMONTOWY część „B” WPLYWY I PONIESIONE WYDATKI NA REMONTY W LATACH 2011-2020



Rodzaj i adres robót	Plan remontów na 2020r.	Rzeczywista wartość robót
1	2	3
1. Wymiana stolarki okiennej:		
Refundacja 4 szt. okien w dwóch mieszkaniach	7.000 zł	3.569 zł
2. Roboty murarsko-tynkarskie		
Remont parteru	60.000 zł	46.793 zł
3. Mała architektura		
Remont nawierzchni rampy (przełożenie kostki brukowej) i schodów zewnętrznych: głównych oraz bocznych	50.000 zł	52.069 zł
3. Remont dźwigów:		
Usunięcie awarii i zaleceń UDT w 3-ch dźwigach		
– modernizacja oświetlenia w kabinie dźwigu (prawy),	20.000 zł	2.693 zł
– wymiana rolek w dźwigu małym (lewy)		
4. Inne roboty:		
Usunięcie awarii i usterek po przeglądach 5-letnich – uzupełnienie obróbki blacharskiej na gzymsie, usunięcie roślinności na zadaszeniu balkonu na XXIII piętrze,	30.000 zł	969 zł
5. Odpis na fundusz interwencyjny	2.430 zł	2.591 zł
RAZEM:	169.430 zł	108.684 zł



Haperowiec – główne schody po remoncie

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2020

(Ciąg dalszy ze str. 7)

gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, koszty usuwania dewastacji, pogotowie techniczne, materiały konserwatorów, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych)
139.780 zł

11. Wymiana/legalizacja wodomierzy (spłata rat) **7.390 zł**
Razem koszty eksploatacji: 889.900 zł

Podsumowując:

- Bilans otwarcia **14.740 zł**
- Wpływy (naliczone) **917.910 zł**
- Wpływy na legal./wym. wodomierzy **6.710 zł**
- Koszty eksploatacji **882.510 zł**
- Koszty legalizacji/wymiany wodomierzy **7.390 zł**
- Podatek dochodowy **12.990 zł**
- Przeznaczenie 50% pożytków na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni wg Uchwały RN 135/2011 **2.280 zł**
- Planowany wynik roku 2021 dot. eksploatacji i wym./legalizacji wodomierzy jest dodatni i wynosi **34.190 zł**

Przyjęte założenia oparte są o aktualne ceny usług świadczonych przez firmy zewnętrzne na rzecz Osiedla.

Spółdzielnia zarządzając nieruchomościami, których jest właścicielem lub współwłaścicielem oraz wyodrębnionym mieniem innych właścicieli, ponosi wydatki pieniężne w celu utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym, nie dopuszczając do deprecjacji i dekapitalizacji majątku. Na wysokość tych wydatków celowych wpływają czynniki zarówno zależne od decyzji organów Spółdzielni, jak i całkowicie od nich niezależnych. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj rolę „pośrednika”, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między dostawcami mediów.

Nie ma wątpliwości, że w 2021 roku czeka nas nieuchronny wzrost kosztów w zakresie wielu cenotwórczych czynników energetycznych, wzrostu cen rynkowych sprzedaży towarów i usług, w tym przede wszystkim kolejne progresje minimalnej płacy, wzrost cen prądu, awizowane zmiany podatków i opłat lokalnych, również trwająca pandemia koronawirusa powoduje dodatkowe wydatki.

Wzmiankowane czynniki spowodują wzrost kosztów w całej gospodarce, w tym również w działalności naszej Spółdzielni – koszty muszą być pokryte wpływami finansowymi, żeby budżet był zrównoważony, zapewniając tym samym bezpieczeństwo egzystencji mieszkańców i utrzymania wartości osobistego majątku Spółdzielców oraz stabilność gospodarki całej Spółdzielni.



Haperowiec – hol parteru po remoncie

PLANOWANE WPŁYWY I WYDATKI NA POKRYCIE KOSZTÓW REMONTÓW W 2021 R.

Planowane wpływy na fundusz remontowy „B” w 2021 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) wraz z bilansem otwarcia przyjęto w wysokości **228.240 zł**, w tym:

- bilans otwarcia **94.850 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych **193.120 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A”, tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowej Osiedla **-18.990 zł**
- zasilenie funduszu remontowego część „A” – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesione w przeszłości oraz które powstają w związku z realizacją Strategii Ekonomicznej KSM – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015 **-40.740 zł**

Bazując na znajomości potrzeb remontowych, ustalonych w trakcie okresowych przeglądów stanu technicznego budynku oraz szacunkowych możliwości finansowych Osiedla, planuje się wykonać następujące roboty remontowe:

1. Roboty malarskie

Remont korytarzy przed windami i mieszkańami **100.000 zł**

2. Rezerwa finansowa na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe

Dźwigi **30.000 zł**
Inne roboty **40.000 zł**

3. Odpis na fundusz interwencyjny **2.430 zł**
RAZEM: 172.430 zł

Przedstawiony do realizacji w roku 2021 plan remontów Osiedla wynika z obowiązków, jakie spoczywają na zarządcy części wspólnej nieruchomości w zakresie bezpieczeństwa zamieszkiwania mieszkańców i utrzymania w pełnej sprawności technicznej substancji budowlanej.

W ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w 2021 roku rozpoczynamy wykonanie prac remontowych obejmujących w podstawowym zakresie roboty malarskie i posadzkarskie klatek schodowych i korytarzy oraz związane z nimi prace zabezpieczające. Prace remontowe będą prowadzone w warunkach szczególnie utrudnionych z uwagi na równoległą bieżącą eksploatację mieszkań przez mieszkańców lokali. Liczymy na konstruktywną współpracę i wyrozumiałość dla ewentualnych nieprzewidzianych okoliczności by podjęte po ponad 50-letnim okresie eksploatacji prace przebiegły sprawnie, a ich efekt przyczynił się do poprawy bezpieczeństwa zamieszkania i zadowolenia z poprawy warunków zamieszkania. Prace będą realizowane etapowo i sukcesywnie, obejmując między innymi:

- naprawę i uzupełnienie tynków wewnętrznych klatek schodowych i korytarzy wraz z wykonaniem gładzi,
- malowanie ścian (technologia natrysku kropelkowego),
- malowanie balustrad klatek schodowych wraz z montażem nowych pochwytów,
- rozebranie istniejących posadzek z PCV i cokolików na wszystkich kondygnacjach,
- wykonanie nowej posadzki z płytek gresowych,
- demontaż starych i montaż nowych drzwi do pomieszczeń technicznych i gospodarczych,
- demontaż istniejących i montaż nowych drzwi p. pożarowych do zsyków wraz z odmalowaniem tych pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach.

Według założeń okres realizacji całości przedsięwzięcia (jeśli nie będzie nieprzewidzianych utrudnień) potrwa do około 2023 roku.

W zakresie energii cieplnej planowane wpływy w 2021 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **267.150 zł**. Planowane koszty: **260.230 zł**. Wynik roku 2021 jest dodatni i wynosi **6.920 zł**, a uwzględniając bilans otwarcia w wys.: **-55.820 zł** rok zamknie się wynikiem: **-48.900 zł**.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2020

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Do statutowych obowiązków Spółdzielni delegowanych odpowiednio (zgodnie ze strukturą organizacyjną) na Administrację należała również realizacja w Osiedlu zadań z zakresu działalności społeczno-kulturalnej.

I. Sprawozdanie za 2020 rok

Wpływy z tytułu odpisów na działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu liczone w ciężar opłat eksploatacyjnych w roku 2020 wynosiły **3.483 zł**, z tego:

- od mieszkań **2.618 zł**
 - od lokali użytkowych **865 zł**
- oraz
- inne wpływy **250 zł**
 - odpłatności za imprezy **80 zł**
 - bilans otwarcia roku 2020: **9.581 zł**

Ogółem Osiedle dysponowało kwotą

13.394 zł

W 2020 r. Osiedle wydatkowało ogółem kwotę **5.339 zł**, w tym **5.206 zł** na utrzymanie sali integracyjnej, dofinansowanie wyjść na spektakle i organizację imprez oraz kwotę **133 zł** na podatek.

Przed wprowadzeniem stanu epidemii w Polsce, tj. 20 marca 2020 roku Osiedle zorganizowało następujące imprezy w ramach prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej.:

- 7.01.2020 r. w sali integracyjnej odbyło się spotkanie noworoczne z mieszkańcami (członkami) Osiedla, przy wykonaniu autorskiego programu artystycznego przez Pana Gerarda Szolca.
- 6.03.2020 r. - bilety do Teatru „Korez” w Katowicach na spektakl „Miłość i Polityka”.

Z przykrością stwierdzamy, że tylko te imprezy zdążyliśmy zorganizować, ponieważ od 20 marca 2020 r. wprowadzono stan epidemii w Polsce. Sytuacja związana z pojawieniem się wirusa SARS CoV-2 spowodowała wprowadzenie ograniczeń m.in. w działalności kulturalnej, co przełożyło się na zawieszenie zaplanowanych na 2020 rok imprez w ramach prowadzonej przez Osiedle działalności społeczno-kulturalnej.

Dlatego też Osiedle Haperowiec wraz z Radą Osiedla w grudniu 2020 roku przeznaczyło część środków działalności społeczno-kulturalnej na przygotowanie 6 paczek świątecznych, które przekazano mieszkańcom (członkom) najbardziej potrzebującym, tj. seniorom i osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej.

Plan na 2021 rok:

Na działalność społeczno-kulturalną w 2021 r. przewiduje się akumulację kwoty (według



naliczeń) – w wysokości **14.320 zł**, na którą składają się:

- planowane wpływy w wysokości **6.260 zł**
- bilans otwarcia 2020 w wysokości **8.060 zł**

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

- bilety do teatru, operetki, muzeum oraz filharmonii (w zależności od atrakcyjności repertuaru) dla mieszkańców (członków) Osiedla;
- jednodniowe wycieczki;
- spotkania z mieszkańcami;
- formy pomocowe dla członków – organizowanie paczek dla najbardziej potrzebujących członków Osiedla;

- dofinansowanie uczestnictwa naszych mieszkańców w imprezach i wyjazdach organizowanych przez KSM.

O zamierzonych imprezach z zakresu działalności społeczno-kulturalnej wykazanych w planie na 2021 rok będziemy Państwa informować w formie ogłoszeń wywieszanych na tablicach informacyjnych znajdujących się na parterze nieruchomości.

Mamy nadzieję, że zaplanowane imprezy w roku 2021 dojdą do realizacji, a obostrzenia będą luzowane, co pozwoli na dalszą integrację wśród mieszkańców oraz zwiększenie aktywności członków naszej wspólnoty w życiu Spółdzielni i interesowania się jej problemami.

(Dokończenie na str. 10)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2020

(Dokończenie ze str. 9)

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

Korzystając z tej publikacji należy wspomnieć ze smutkiem, że pożegnaliśmy w 2020 roku **śp. Pana Adama Miazka**, długoletniego działacza organów samorządowych spółdzielczych, członka Rady Nadzorczej i Przewodniczącego Rady Osiedla Haperowiec, człowieka ogromnie zaangażowanego w działania Spółdzielni, dbającego o bezpieczeństwo zamieszkiwania i który w sposób fachowy rozwiązywał problemy osiedlowe. Przekazał wiele wskazówek, które będziemy kontynuować w gospodarowaniu Osiedlem.

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



WNIOSKI I ZALECENIA PRZYJĘTE NA ZEBRANIU OSIEDLOWYM W DNIU 16 STYCZNIA 2020 ROKU

WNIOSEK NR 1

– Wniosek o poparcie Zarządu w staraniach o niepodnoszenie stawek za wywóz nieczystości oraz o poparcie w działaniach Zarządu celem poprawy Regulaminu Utrzymania Czystości (ustanowionego przez Miasto Katowice).

– Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej występował wraz z innymi spółdzielniami mieszkaniowymi i zarządcami działającymi na terenie Katowic do Prezydenta Miasta Katowice z propozycjami rozwiązań, które powinny zostać uwzględnione w nowym Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Katowice, jak również w uchwale Rady Miasta Katowice w sprawie sposobu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowania tych odpadów.

W odpowiedzi wystosowanej przez Wiceprezydenta Miasta Katowice (w piśmie z dnia 2.11.2020 r.) poinformowano wnioskodawców o przygotowanych projektach nowelizacji tych aktów prawnych. Zostały one ostatecznie uchwalone przez Radę Miasta Katowice w dniu 19.11.2020 r., a z ich treści wynika, że główne postulaty spółdzielców nie zostały uwzględnione.

ZALECENIE NR 1

– Zalecenie o działania celem zwiększenia częstotliwości wywozu nieczystości i zwiększenie ilości pojemników na tworzywo sztuczne.

– Administracja zwróciła się do Urzędu Miasta Katowice – Wydział Kształtowania Środowiska o zwiększenie częstotliwości wywozu odpadów segregowanych. Uzyskaliśmy następującą odpowiedź od Naczelnika Wydziału Kształtowania

Środowiska w piśmie z dnia 20 sierpnia 2020 r.: „Polecono zwiększenie częstotliwości odbioru do 1x (w tygodniu) odpadów szklanych. Jednocześnie informuję o braku możliwości zwiększenia częstotliwości wywozu papieru oraz odpadów z metali i tworzyw sztucznych. Częstotliwość odbioru odpadów została określona uchwałą Rady Miasta Katowice XLVII/872/17 z dnia 17 września 2017 r w sprawie sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowania tych odpadów i jest spełniona”.

Informujemy, że ilość pojemników na odpady segregowane w komorze zsykowej została zwiększona do 9 szt, i jest to obecnie maksymalna ilość na którą pozwalają warunki techniczne komory zsykowej.

ZALECENIE NR 2

– Zalecenie o przegląd i ewentualny remont komór zsykowych i m. in. uszczelnienie drzwi, naprawa klap zsykowych.

– W 2020 roku pracownicy Spółdzielni dokonali przeglądu wszystkich komór zsykowych w budynku. Konserwatorzy Administracji wykonali naprawy klap zsykowych, które tego wymagały.

Zgodnie z planem remontów na 2021 rok zostaną rozpoczęte w budynku roboty malarskie i posadzkarskie klatek schodowych i korytarzy. Zakres remontu obejmuje również komórki zsykowe na wszystkich kondygnacjach (wymiana drzwi na przeciwpożarowe do komór zsykowych wraz z naprawą tynków i malowaniem tych pomieszczeń).

ZALECENIE NR 3

– Zalecenie o zwiększenie częstotliwości patroli Park Partner.

– Administracja Osiedla Haperowiec pisemnie interweniowała w firmie Park Partner Sp. z o.o. oraz przeprowadziła rozmowę z właścicielem firmy o podjęcie działań celem zwiększenia patroli na parkingach przy ul. Sokolskiej 33 obsługiwanych przez przedmiotową firmę. Przedstawiciele Park Partner zobowiązali się do częstszych kontroli parkingów.

ZALECENIE NR 4

– Zalecenie o okresową dezynfekcję komór zsykowych i głównej komory.

– Administracja Osiedla Haperowiec zleciła w 2020 roku dwukrotną dezynfekcję głównej komory zsykowej, a także dezynfekcję komór zsykowych na wszystkich kondygnacjach firmie Pewesta świadczącej usługi deratyzacji, dezynsekcji, dezynfekcji.

Dokonano również odświeżenia (wybielanie) ścian głównej komory zsykowej przez konserwatorów administracji.

Na bieżąco wykonywana jest również dezynfekcja komór zsykowych i pojemników na odpady przez gospodarza budynku.

ZALECENIE NR 5

– Zalecenie o dopilnowanie właściwego remontu rampy.

– Zalecenie zostało wykonane.

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