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 HAPEROWIEC

które odbędzie się we wtorek, 23 stycznia 2024 roku, o godz. 16^{30} w Sali Integracyjnej Osiedla Haperowiec w Katowicach, ul. Sokolska 33 / XI piętro.

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").

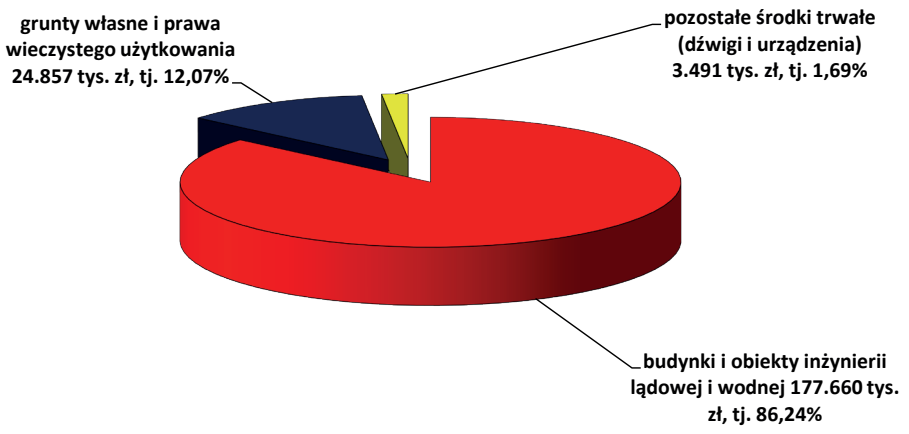
W roku 2023 – pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na bieżącą działalność Spółdzielni, prognoza ogólnej sytuacji gospodarczej Spółdzielni wskazuje na to, że rok 2023 ma szansę zakończyć się pozytywnym wynikiem finansowym, przy jednoczesnym utrzymaniu 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 m² powierzchni nieruchomości). Wyodrębnionych z majątku Spółdzielni jest 57,14% lokali mieszkalnych, 11,50% lokali użytkowych i 24,93% garaży.

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

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

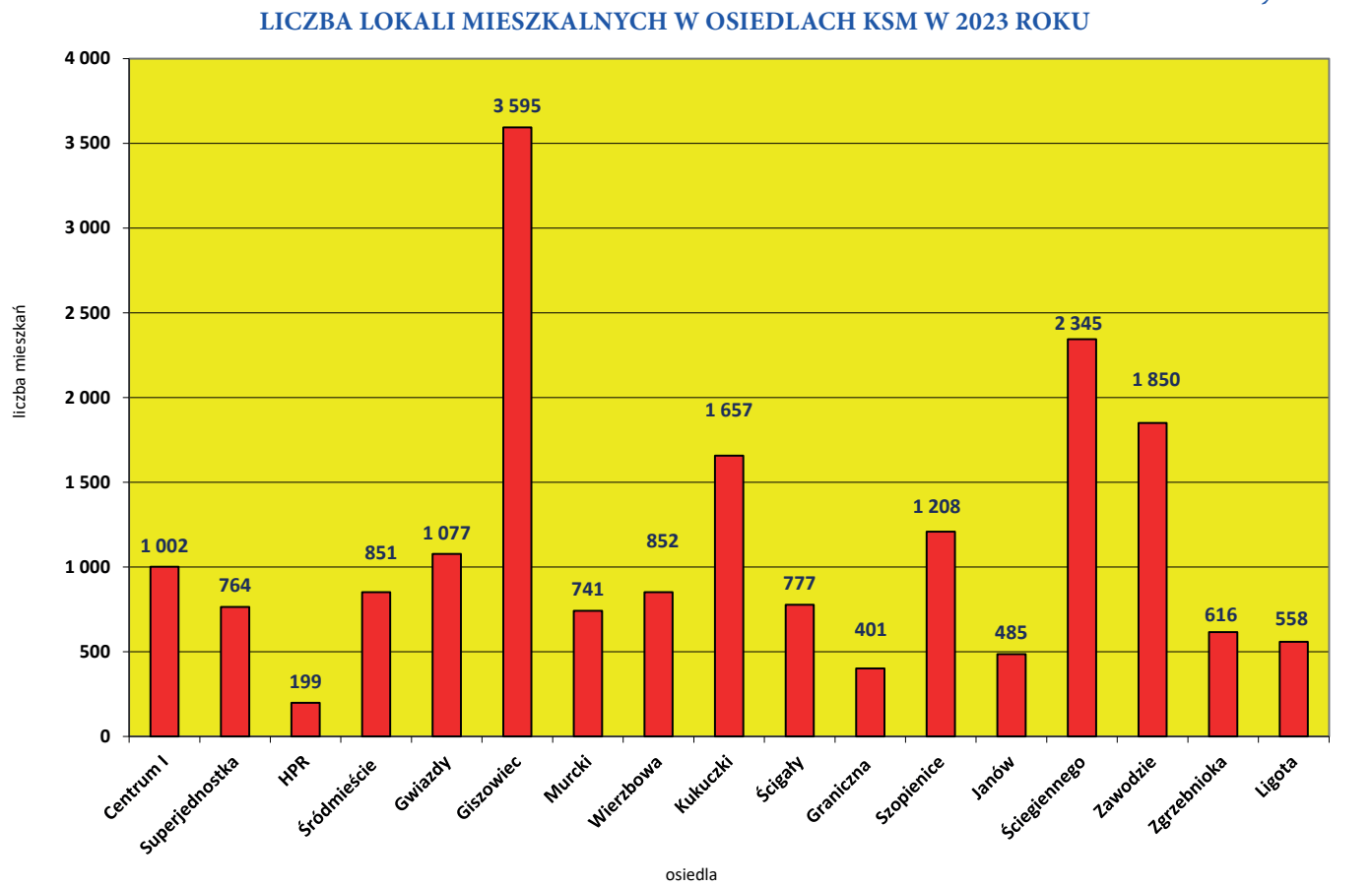
W 2023 roku Spółdzielnia liczyła 18.089 członków (w 2022 r. – 18.306 członków), w tym osoby prawne oraz posiadające prawa członkowskie w powiązaniu z posiadaną ekspektatywą do lokalu (wynikającą z wpłaty zaliczkowanej na poczet funduszu gruntów wymaganą do 2017 roku).

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

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

Wykres nr 2



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

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

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

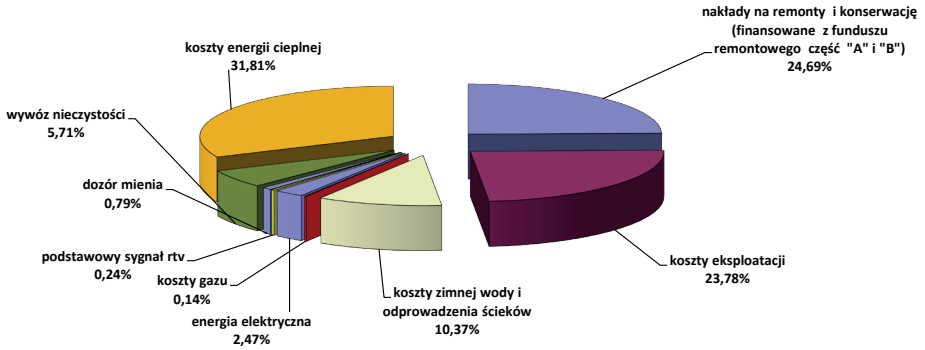
Wysokość naliczonych wpływów jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie zasada rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej.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

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

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

Wykres nr 3

STRUKTURA PROGNOZOWANYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2023 ROKU



1. eksploatacja podstawowa

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

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

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

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

2. dostawa ciepła

– koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:

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

3. remonty

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

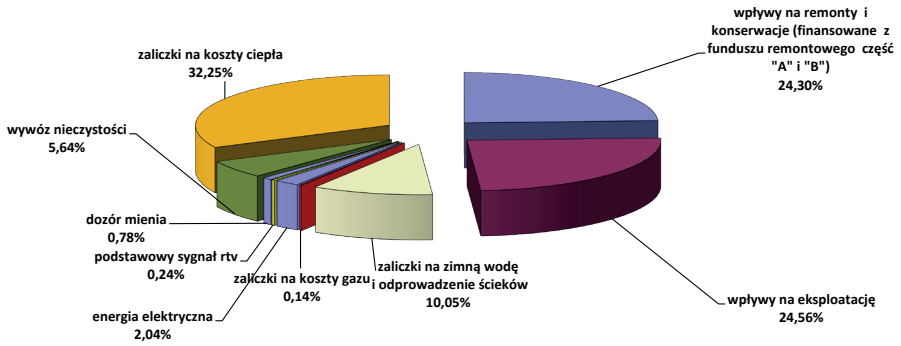
Realizacją remontów w Spółdzielni w zależności od ich zakresu i rodzaju zajmują się:

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

(Ciąg dalszy na str. 4)

Wykres nr 4

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



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

- Osiedla – w granicach zadekretowanej w regulaminach szczegółowych dyspozycji funduszem remontowym część „B", gdzie tą 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%.

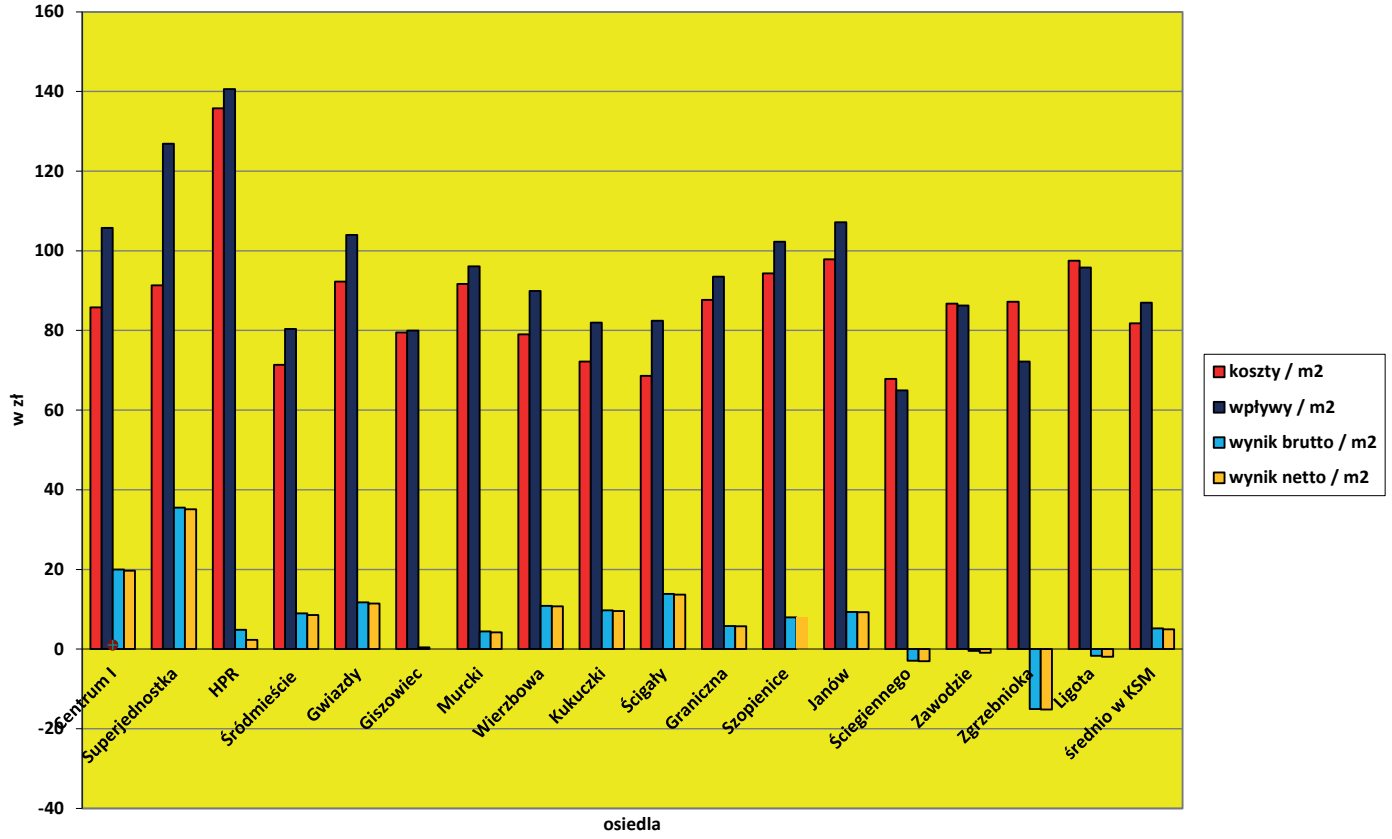
W 2023 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

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



- 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

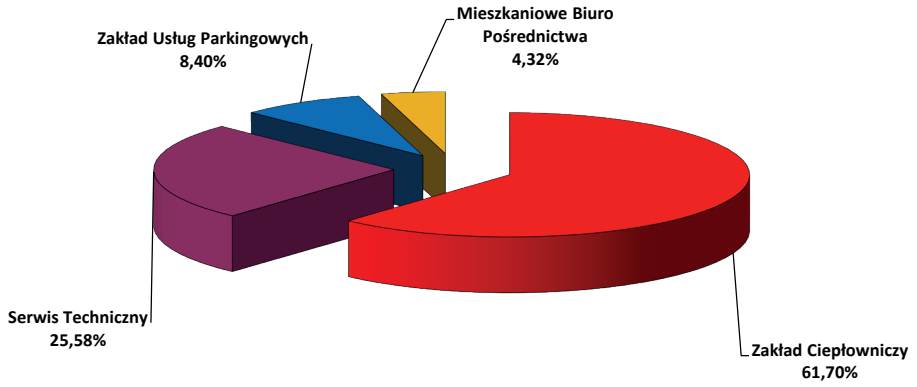
Realizacja programu **„Inwestycje w przygotowaniu na rok 2023”**:

■ **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 prawna wewnętrznego KSM, uczestniczyła, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd KSM, w zawieraniu aktów notarialnych w zakresie umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w budynkach pozostających w zasobach Spółdzielni oraz ich sprzedaży na rzecz dowolnych osób trzecich, jak również współpracowała z innymi instytucjami badawczo-naukowymi w zakresie udziału KSM w badaniach ankietowych i innych.

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

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

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

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

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

Katowice, grudzień 2023 rok

ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA HAPEROWIEC Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

Skład personalny Rady Osiedla Haperowiec od dnia ukonstytuowania się, tj. 16 stycznia 2020 r. przedstawia się następująco:

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

W roku 2023 r. Rada Osiedla odbyła łącznie 12 posiedzeń plenarnych. 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. Szczególny nacisk kładziono na gospodarkę finansami tak małego Osiedla w zakresie osiągnięcia maksymalnych efektów w stosunku do ograniczonych możliwości funduszy osiedlowych, zarówno w aspekcie prowadzonych bieżących prac remontowych, jak również opłat eksploatacyjnych. Należy zaznaczyć w tym miejscu, że duża dbałość o pozyskiwanie dodatkowych przychodów z pożytków z nieruchomości (najem lokali użytkowych, terenów zewnętrznych nieruchomości gruntowej, jak również ekspozycyjnych powierzchni reklamowych na elewacji budynku) sprawia, że sytuacja finansowa Osiedla pomimo dużego, ciągle utrzymującego się długo, 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 występujących w naszym Osiedlu poprzez systematyczną komunikację z osobami zalegającymi w opłatach za mieszkania, efektem której było uzyskanie pisemnych zobowiązań spłat zadłużeń, itp. W efekcie tych działań w 2023 r. udało się odzyskać od tychże osób łączną spłatę zaległości w wysokości **15.289,63 zł**. Systematyczne działania w tym względzie są widoczne, chociaż efekty nie do końca spełniają nasze oczekiwania, bowiem ostatecznie kwota zadłużenia za lokale mieszkalne w naszym małym Osiedlu wynosi według stanu na dzień 30.11.2023 r. aż **125.746,69 zł**. W związku z powyższym Rada Osiedla usilnie pracuje nad wypracowaniem nowych form nacisku w ramach przysługującego jej prawa nad większą intensywnością spłat zaległości przez dłużników.

W 2023 roku (stan na 6.12.2023 r.) Rada Osiedla podjęła 8 Uchwał, które dotyczyły następujących spraw:

- **Nr 1 z dn. 12.04.2023 r.** dot. poparcia członka do Rady Nadzorczej .
- **Nr 2 z dn. 18.05.2023 r.** dot. zmiany stawki eksloatacyjnej „energia elektryczna" dla lokali mieszkalnych od 1.09.2023 r.
- **Nr 3 z dn. 8.11.2023 r.** dot. projektu planu działalności społeczno-kulturalnej na 2024 rok.
- **Nr 4 z dn. 8.11.2023 r.** dot. zmiany stawki eksploatacyjnej i funduszu remontowego „B" dla lokali mieszkalnych od 1.03.2024 r.
- **Nr 5 z dn. 8.11.2023 r.** dot.zmiany stawek eksploatacyjnych dla lokali użytkowych na najmie od 1.03.2024 r.
- **Nr 6 z dn. 8.11.2023 r.** dot. planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego „B" na 2024 r.

- **Nr 7 z dn. 8.11.2023 r.** dot. założeń gospodarczo-finansowych na 2024 r.
- **Nr 8 z dn. 6.12.2023 r.** dot. zmiany stawki eksploatacyjnej "dozór mienia" dla lokali mieszkalnych od 01.01.2024 r.

Należałoby powiedzieć, że Rada Osiedla systematycznie dba o należyty stan techniczny oraz nieustającą modernizację instalacji technicznych w naszym budynku, zwracając szczególną uwagę na bezpieczeństwo zamieszkiwania mieszkańców. Pomimo trudnej sytuacji ekonomicznej Rada wraz z Administracją na bieżąco monitorowała trudności eksploatacyjne, w szczególności te najbardziej uciążliwe, związane z pracą dźwigów osobowych oraz reagowała na potrzeby bieżących napraw. Dużą uwagę poświęcono na poprawę działania drzwi przeciwpożarowych aby przy zapewnieniu maksymalnego poziomu bezpieczeństwa poprawić komfort codziennego życia w bloku. Wykonane regulacje i naprawy znacząco zmniejszyły hałas na korytarzach a regulacja i wymiana samozamykaczy zapewnia właściwy poziom bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

W roku 2023 staraliśmy się poświęcić uwagę na otoczeniu nieruchomości stąd wykonano szereg prac związanych z instalacją odwodnienia przed budynkiem, prace nad poprawą zazielenienia terenów przylegających oraz wymianą płyt na elewacji zewnętrznej. Powyższe prace znacząco wpłynęły na komfort zamieszkiwania, bezpieczeństwo a także estetykę otoczenia.

W dalszym ciągu prowadzimy korespondencję z Przedsiębiorstwem Wodno-Kanalizacyjnym w celu doprowadzenia do doprecyzowania rzeczywistego zużycia wody przez nasz budynek. Od 2020 r. w budynku są wodomierze o wyższej klasie czułości, a w 2023 zmodyfikowano układ pomiarowy dla nieruchomości.

Niemniej jednak wciąż istniejące różnice w stanie zużycia wody wymagają ciągłej obserwacji i dalszych pomiarów. Aktualnie trwają prace techniczne celem wyeliminowania różnic w poborze wody, co niestety wiąże się z niedogodnościami w postaci okresowych wahań ciśnienia.

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 możliwości finansowych jakie nas ograniczają.

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 mieszkańców starszych, schorowanych i samotnych. Przejawia się to zarówno w osobistym zaangażowaniu każdego z członków Rady jak również w prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej.

W roku 2023 r. Rada Osiedla kontynuowała działalność związaną z ideą integracji mieszkańców. Cykl spotkań "Pogaduchy przy Kawie" cieszy się niezmiennie dużym zainteresowaniem seniorów.

Przedstawiając w dużym skrócie sprawozdanie z działalności Rady Osiedla, pragniemy podkreślić, że nasza praca nie ogranicza się jedynie do uczestnictwa w posiedzeniach. Udziału tego samorządu mieszkańców wymagają też inne działania między innymi: wizje lokalne celem przeglądu stanu technicznego budynku, bieżąca weryfikacja prac remontowych oraz rozpatrywanie skarg i wniosków osób zamieszkałych w zasobach naszej małej lecz zróżnicowanej (także przez wynajem mieszkań) osiedlowej społeczności.

Rada Osiedla każdorazowo uwzględnia także spotkania oraz konsultacje z przedstawicielami Administracji aby na bieżąco rozstrzygać występujące problemy. Należy podkreślić, że w każdej szczególnej sytuacji tego wymagającej członkowie Rady byli i są do dyspozycji mieszkańców Osiedla i jego Kierownictwa służąc pomocą względnie radą. Zaangażowanie wszystkich członków Rady Osiedla jest pełne co świadczy o odpowiedzialnym traktowaniu powierzonego im zaufania i kompetencji.

Jak wynika z przytoczonych powyżej danych bycie członkiem Rady Osiedla dla osób o społecznikowskim zacięciu przynosi oczekiwane efekty i satysfakcję. Pomimo różnych problemów, z którymi borykamy się każdego dnia, 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 2023

Administracja Osiedli Haperowie" i Śródmieście przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla Haperowiec w 2023 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 z **199** mieszkaniami o powierzchni **7.912 m²**;
- **5 lokalami użytkowymi** o powierzchni **322 m²**;
- **5.890 m²** powierzchni terenów Osiedla.

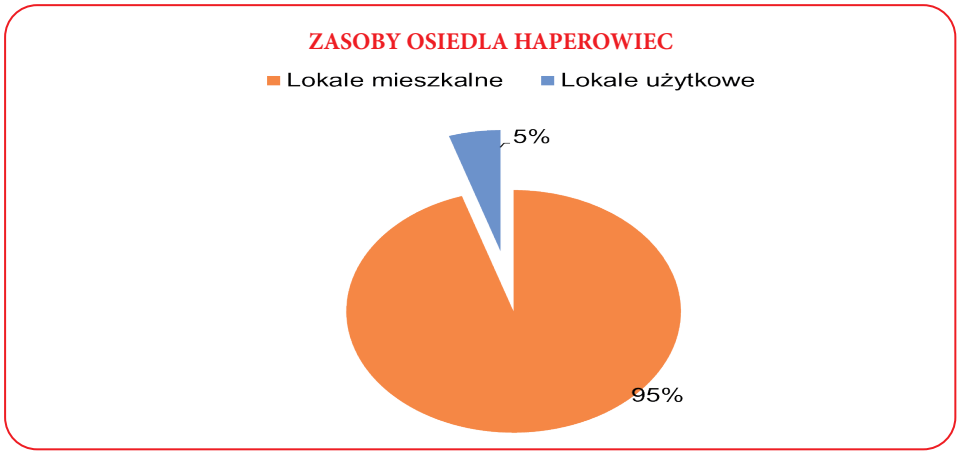
Funkcję Kierownika Osiedli Haperowiec i Śródmieście KSM pełni mgr **Monika Bęben**. Administracja wykonuje swoje obowiązki w 6-osobowym składzie, tj:

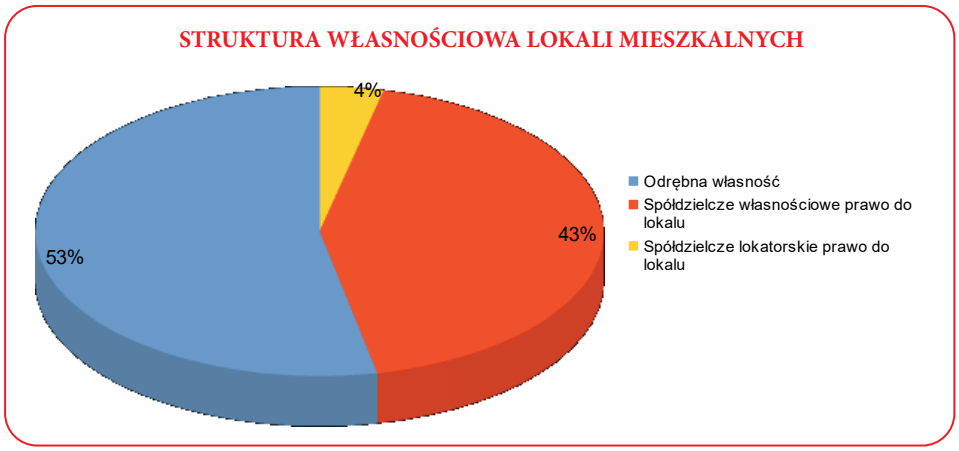
- obsada techniczno-administracyjna – 4 etaty (na Osiedle HPR przypada: 0,64 etatu)
- konserwatorzy – 2 etaty (na Osiedle HPR przypada: 0,32 etatu).

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla w dniu 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, 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 30.11.2022 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:

- rozpatrzono i załatwiono ogółem 213 pism (stan na dzień 30.11.2023 r.), dotyczące głównie spostrzeżeń na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, zakłócania spokoju przez sąsiadów, najmu lokali użytkowych i komórek gospodarczych, świadectw charakterystyki energetycznej;
- zarejestrowano 92 zgłoszenia (stan na dzień 30.11.2023 r.) od mieszkańców dotyczące awarii. Były to głównie usterki: instalacji elektrycznej, instalacji kanalizacyjnej, wodnej, 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 sprzątania, pielęgnacji terenów zielonych, ochrony budynku i monitoringu oraz dostarczanego do mieszkań sygnału TV (pakiet podstawowy);
- kontrolowano stan odśnieżenia dróg i chodników oraz stopnia zaśnieżenia 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 30/12/2023 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 1.03.2023 r. przeprowadzenie w okresie od 3.04-24.04.2023 r. wiosennej oraz od 11.09-2.10.2023 r. jesiennej, kompleksowej akcji deratyzacji;
- nadzorowano firmę kominiarską w zakresie prawidłowego przebiegu kontroli wynikających z art. 62 ust.1[1] 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.1[1] ustawy Prawo budowlane, nadzorowano przebieg kontroli, a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie;
- przeprowadzono roczną kontrolę stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2023

podczas użytkowania obiektu zgodnie z art. 62 ust.1[1] ustawy Prawo budowlane;

- przeprowadzono okresowe badania instalacji wodnej p.pożarowej oraz instalacji oddymiania;
- dbano o estetykę zieleni wokół nieruchomości – wykonano prace pielęgnacyjne klombów, cięcia formujące żywopłotów, wiosenne nasadzenie kwiatów w gazonach, nasadzenie drzew, 4-krotne koszenie trawników, grabienie liści, 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 protokolarnie „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.
  Z uwagi na obowiązujące od 1 grudnia br. nowe zasady płatnego parkowania w centrum Katowic obecność firmy Park Partner jest obecnie niezmiernie ważna gdyż zabezpiecza miejsca parkingowe mieszkańcom Haperowca.
- 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 społecznej, oświatowej i kulturalnej Osiedla;
- prowadzono działalność społeczno-kulturalną dla mieszkańców Osiedla;
- 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 według naliczeń opłat kwotą **1.157.536,44 zł**, z tego:

- od lokali mieszkalnych **1.008.520,16 zł**
- od lokali użytkowych i reklam **149.016,28 zł**

oraz b.o. z roku poprzedniego **-7.187,34 zł**

Ze względu na fakt zalegania części mieszkańców i najemców z opłatami za lokale mieszkalne i niemieszkalne, rzeczywiste wpływy były niższe o **132.248,65 zł** (wg stanu na 30.11.2023 r.), co stanowi **11,43%** naliczonych wpływów rocznych.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne (wg stanu na 30.11.2023 r.) wyniosły **125.746,69 zł**. W przeliczeniu na statystyczne mieszkanie w Osiedlu wielkość zadłużenia w opłatach wynosiła średnio na lokal **631,89 zł/rok.** W porównaniu z rokiem ubiegłym zaległości te zwiększyły się o **19,26%**. (***szczegółowe dane o zadłużeniu zamieszczono w tabeli poniżej ora na wykresie na str. 10)***.

W zakresie windykacji były podejmowane różnorodne działania. Administracja Osiedla przy udziale przedstawicieli Rady Osiedla zaprosiła na spotkanie 28 osób zalegających w opłatach miesięcznych, których stan zadłużenia wyniósł **57.074,57 zł** (na dzień 30.11.2023 r.). Prowadzone działania spowodowały spłatę należności

(Ciąg dalszy na str. 10)

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 m² 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	31.12.2010	199	62	53.895,05	270,83	6,81	5.372,85	44.689,92
2	31.12.2011	199	58	72.067,41	362,15	9,11	4 396,74	55.465,13
3	31.12.2012	199	57	66.217,31	332,75	8,37	4 809,23	48.107,92
4	31.10.2013	199	95	94.158,08	473,16	11,9	1,95	92.358,78
5	25.11.2014	199	94	70.194,48	352,74	8,87	9.640,28	48.610,92
6	03.11.2015	199	63	68.617,67	344,81	8,67	6.021,63	49.963,27
7	16.11.2016	199	46	71.630,51	359,95	9,05	5.318,18	60.763,19
8	31.12.2017	199	49	90.747,59	456,02	11,47	6.810,60	65.274,31
9	31.12.2018	199	58	91.220,65	458,40	11,53	9.487,35	73.237,33
10	31.12.2019	199	37	110.888,99	557,23	14,02	5.674,75	98.289,57
11	31.12.2020	199	57	101.807,97	511,60	12,07	8.002,34	82.012,18
12	31.12.2021	199	64	106 468,33	535,02	13,46	12 061,85	81 098,15
13	31.10.2022	199	60	105 437,69	528,65	13,30	9 226,37	84 705,90
14	30.11.2023	199	63	125 746,69*	631,89	15,89	13 924,20	100 319,46

*w łącznej sumie są również uwzględnione zaległości od 1 do 3 miesięcy w wysokości 11.503,03 zł

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2023

(Ciąg dalszy ze str. 9)

osób zadłużonych w kwocie **15.289,63 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 KSM, 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, którym łatwiej jest ujawnić majątek dłużników w celu zabezpieczenia roszczeń.

W chwili obecnej na eksmisję oczekuje dwóch 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.

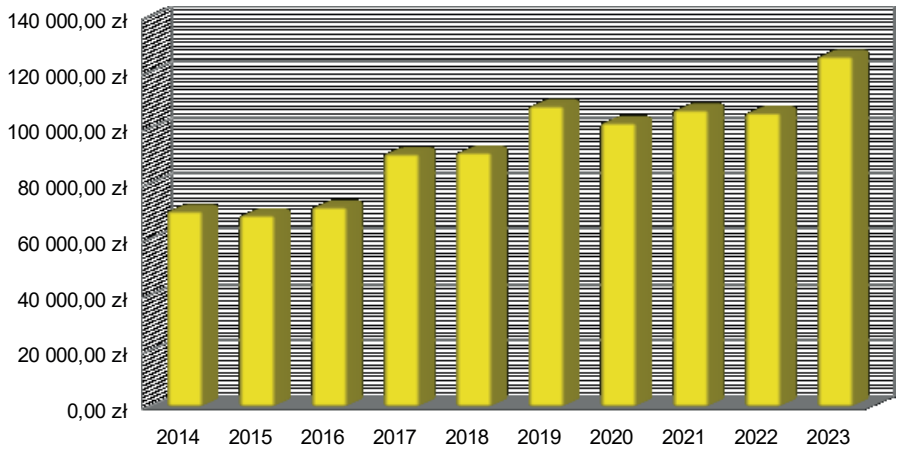
W tabeli zamieszczonej na str. 9 zestawiono stan zaległości w opłatach za mieszkania na dzień 30.11.2023 r. oraz dla porównania wg stanu na koniec 13 ostatnich lat. W kolumnie 7 tabeli podano (obliczoną metodą średniej ważonej) wielkość zaległości przypadających w przeliczeniu na jeden m² pow. użytkowej lokalu w budynku.

Kierując się bezpieczeństwem zamieszkiwania w tak dużym 24-kondygnacyjnym budynku w śródmiejskiej lokalizacji narażonym na „odwiedziny" osób „niepożądanych" (wandali, 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, zaapelować do naszych mieszkańców o zwracanie uwagi i reagowanie na próby dewastacji i kradzieży, gdyż koszty usuwania skutków wandalizmu i napraw ponoszą wszyscy, bowiem zmniejszają one wysokość dostępnych środków finansowych, które mogłyby być wykorzystane na realizację robót remontowych, a także podwyższają koszty bieżącej eksploatacji.

Ważną pozycją w dochodach Osiedla, 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

STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE W LATACH 2014-2023



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 2023 r. (stan prognozowany na dzień 31.12.2023r.) wynosi **58.726,00 zł**, co daje średnio na jedno mieszkanie zmniejszenie potencjalnych obciążeń finansowych rzędu o **295,11 zł/rok**.

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 kontrolę stanu technicznej sprawności obiektu-budynku mieszkalnego (przeprowadzanej co najmniej jeden raz w roku; art. 62 ust.1, pkt 1 ustawy) **koszt 4.462,60 zł**
3. Coroczną kontrolę instalacji gazowej w budynku oraz urządzeń gazowych w mieszkaniach **koszt 13.865,64 zł**
4. Coroczną kontrolę i czyszczenie przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust.1, pkt 1c ustawy) **koszt 3.927,68 zł**
5. Wykonanie zaleceń wynikających z przepisów BHP **koszt 930,00 zł**
6. Ochronę przeciwpożarową w budynku **koszt 4.565,48 zł**

Ogółem koszty eksploatacji za 2023 r. kształtują się następująco *(patrz też wykres na str. 11)*:

I. Lokale mieszkalne **1.037.296,46 zł**

w tym:

1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **104.225,57 zł**
2. Woda i kanalizacja **196.803,77 zł**
3. Wywóz nieczystości ogółem **83.502,48 zł**
4. Usługi gospodarzy **59.525,32 zł**
5. Odczyty wody **2.384,28 zł**
6. Konserwacja dźwigów **33.297,39 zł**
7. Eksploatacja gniazd RTV **4.980,08 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) **144.461,61 zł**
9. Usługi dozoru mienia **264.613,96 zł**
10. Inne koszty utrzymania budynku (w tym: opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, czyszczenie kominów, ubezpieczenia, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie posesji, ochrona p.poż. budynków, kontrola szczelności instalacji gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, koszty usuwania dewastacji, pogotowie techniczne, materiały konserwatorów, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych) **133.451,60 zł**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2023

11. Wymiana/legalizacja wodomierzy **6.789,60 zł**
12. Podzielniki kosztów ogrzewania **2.084,80 zł**
13. Korekty rozliczeń wody i ścieków **1.176,00 zł**

II. Lokale użytkowe 70.045,53 zł
w tym:

1. Eksploatacja lokali użytkowych **56.592,69 zł**
2. Woda i kanalizacja **11.907,96 zł**
3. Konserwacja dźwigów **1.263,68 zł**
4. Legalizacja wodomierzy **97,20 zł**
5. Podzielniki ciepła **184,00 zł**

Razem koszty eksploatacji: — 1.107.341,99 zł

wartości prognozowane na koniec roku, tj. na dzień 31.12.2023 r.

Dodatkowym obciążeniem kosztów eksploatacji było odprowadzenie podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **20.615,51 zł** z tytułu dzierżawy terenu, najmu lokali użytkowych i reklam (z działalności nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi).

Podsumowując:

- Bilans otwarcia: **-10.437,75 zł**
- Wpływy eksploatacji razem (naliczone): **1.150.842,52 zł**
- Wpływy dot. wym./legaliz. wodomierzy **6.693,92 zł**
- Koszty eksploatacji: **1.100.455,19 zł**
- Koszty wym./legaliz. wodomierzy: **6.886,80 zł**
- Podatek dochodowy: **20.615,51 zł**
- Prognozowany wynik roku 2023 jest dodatni i wynosi: **19.141,19 zł**

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

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

WRZUCAMY:

– karton, tekturę, czasopisma, książki, gazety, papierowe torby, broszury, katalogi, gazetki reklamowe, zużyte zeszyty, papier biurowy, koperty, prospekty, foldery.

NIE WRZUCAMY:

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

WRZUCAMY:

– butelki (PETy), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklamówki, pojemniki po wyrobach garmażeryjnych, drobny styropian, opakowania wielomateriałowe (np. kartony po mleku i sokach), a także puszki po żywności, drobny złom żelazny i metali kolorowych, puszki aluminiowe, kapsle z butelek, metalowe zakrętki.

NIE WRZUCAMY:

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

WRZUCAMY:

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

NIE WRZUCAMY:

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

WRZUCAMY:

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

NIE WRZUCAMY:

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

WRZUCAMY:

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

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

Informujemy, ponadto, że:

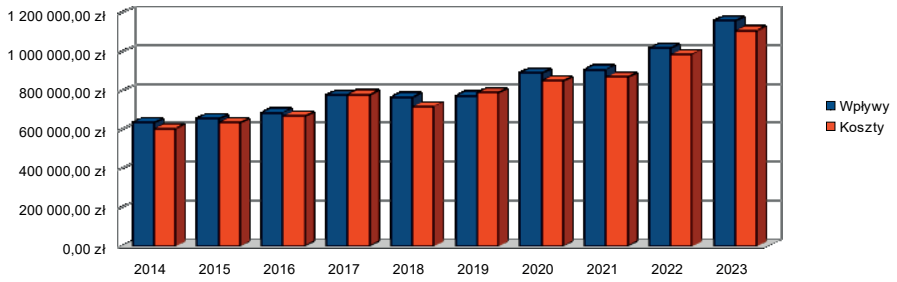
- odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców- odbierane będą nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m^3 w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGK, Katowice ul. Obroki 140, tel. 32/35-87-609 do 612
- nadwyżki gruzu budowlanego i innych odpadów remontowych należy dostarczyć osobiście do miejsca składowania odpadów Katowice, ul. Milowicka 7, ul. Bankowa 10 oraz ul. Obroki 140
- ponadto odbierane są dwa razy w miesiącu odpady wielkogabarytowe z wyznaczonego miejsca na osiedlu, zgodnie z Harmonogramem MPGK 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 8^{00}-16^{00} lub wypełniając formularz na stronie internetowej: *elektrosmieciarka.pl*

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

W celu uniknięcia zalegania „gabarytów" w komorze zsypowej, a tym samym mając na względzie estetykę nieruchomości, prosimy

(Dokończenie na str. 12)

EKSPLOATACJA – WPŁYWY I KOSZTY OGÓŁEM W LATACH 2014-2023



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2023

(Dokończenie ze str. 11)

o wynoszenie powyższych odpadów co najwyżej na dwa dni przed planowanym terminem wywozu.

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW W 2023 R.

Prognozowana akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B" na 2023 r. wynosi **205.281 zł**, w tym:

- bilans otwarcia 2023 **39.008 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych (od lokali mieszkalnych i lokali użytkowych) **226.003 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A", tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowej Osiedla z tytułu wcześniej wykonanych robót. **-18.990 zł**
- zasilenie funduszu remontowego część „A" – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesione w przeszłości oraz wynikające z realizacji Strategii Ekonomicznej KSM – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015 **-40.740 zł**

W tabeli obok przedstawiamy wykonanie prac remontowych a na wykresie powyżej fundusz remontowy część „B" – wpływy i wydatki na remonty poniesione w latach 2014-2023.

W ramach robót remontowych wykonano prace, tak jak w tebali obok.

W ramach funduszu remontowego „B" na rok 2023 wykonano roboty związane z uzupełnieniem i wymianą uszkodzonych zewnętrznych płytek elewacyjnych w celu ochrony elewacji budynku oraz poprawy estetyki budynku.

Znaczne wydatki ponieśliśmy również na roboty awaryjne związane z usunięciem usterek dźwigów dla zapewnienia prawidłowego stanu technicznego oraz bezpiecznego ich użytkowania.

Na bieżąco wykonujemy prace mające na celu utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym związane z eksploatacją budynku m.in. wymieniony został odpływ liniowy przed wejściem do budynku, odświeżono miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, wyregulowano drzwi przeciwpożarowe na piętrach klatek schodowych.

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

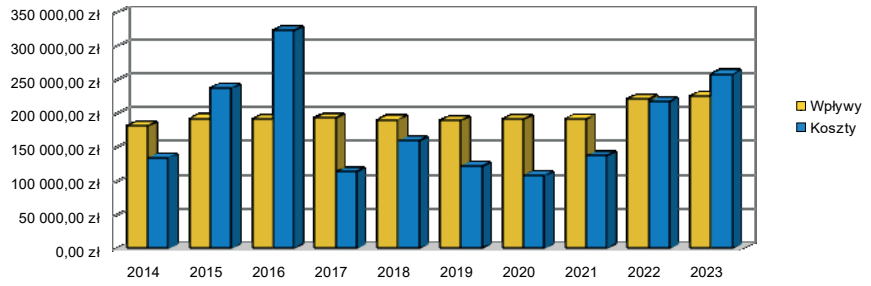
Powyższe zadania remontowe w sposób bezpośredni wiążą się z podniesieniem bezpieczeństwa i standardu zamieszkiwania członków,

Łączna wartość środków wydatkowana z funduszu remontowego „A" w latach 1992 – 2023 (stan na 30.11.2023 r.) zamyka się kwotą 8.481.202 zł.

Wielkość wpływów z Osiedla zasilających ten fundusz narastająco stanowi kwota 4.232.524 zł.

Aktualnie na dzień 30.11.2023 r. saldo na część „A" funduszu remontowego wynosi minus 4.248.678 zł.

FUNDUSZ REMONTOWY część „B"
WPŁYWY I PONIESIONE WYDATKI NA REMONTY W LATACH 2014-2023



Rodzaj i adres robót	Plan remontów na 2023r.	Rzeczywista wartość robót
1	2	3
1. Roboty stolarskie		
1.1. Wymiana stolarki okiennej realizowana we własnym zakresie (koszty refundacji)	**5 810 zł**	**0**
2. Roboty malarskie		
2.1. Spłata ratalna robót malarskich i posadzkowych	**148 550 zł**	**148 550 zł**
3. Rezerwa finansowa na roboty nieprzewidziane, awaryjne , dodatkowe		
3.1. Dźwigi - naprawy awaryjne i wykonanie zaleceń UDT	**10 000 zł**	**18 266 zł**
3.2. Inne roboty (m. in. wymiana uszkodzonych płyt elewacyjnych)	**27 000 zł**	**29 433 zł**
4. Odpis na fundusz interwencyjny	**2 670 zł**	**2 670 zł**
RAZEM:	**194 030 zł**	**198 919 zł**

ZAMIERZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA HAPEROWIEC NA 2024 ROK

Planowane wpływy na eksploatację w 2024 roku (bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **1.323.755,32 zł,** w tym:

w wielkości naliczonej:

- od lokali mieszkalnych **1.166.127,52 zł**
- od lokali użytkowych i reklam **157.627,80 zł**

oraz bilans otwarcia 2024 **19.141,19 zł**

Planowane wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji w 2024 r.:

1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **109.107,96 zł**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2023

2. Woda i kanalizacja **210.299,76 zł**
3. Wywóz nieczystości ogółem **89.261,52 zł**
4. Usługi gospodarzy **70.413,97 zł**
5. Odczyty wody **2.527,92 zł**
6. Konserwacja dźwigów **36.948,66 zł**
7. Eksploatacja gniazd RTV **4.980,12 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) **184.118,72 zł**
9. Usługi dozoru mienia **354.613,13 zł**
10. Inne koszty utrzymania budynku (w tym: opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, czyszczenie kominów, ubezpieczenia, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie posesji, ochrona p.poż. budynków, kontrola szczelności instalacji gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, koszty usuwania dewastacji, pogotowie techniczne, materiały konserwatorów, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych) **172.964,36 zł**
11. Wymiana/legalizacja wodomierzy (spłata rat) **6.886,80 zł**
12. Podzielniki kosztów ogrzewania (spłata rat) **2.268,72 zł**
13. Korekty rozliczeń wody i ścieków **1.176,00 zł**

Razem koszty eksploatacji: 1.245.567,64 zł

Podsumowując:

- Bilans otwarcia: **19.141,19 zł**
- Wpływy (naliczone): **1.317.061,36 zł**
- Wpływy na legal./wym. wodomierzy **6.693,96 zł**
- Koszty eksploatacji: **1.238.680,84 zł**
- Koszty legalizacji/wymiany wodomierzy **6.886,80 zł**
- Podatek dochodowy: **18.839,14 zł**
  Planowany wynik roku 2024 dot. eksploatacji i wym./legalizacji wodomierzy jest dodatni i wynosi **78.489,73 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 2024 roku w dalszym ciągu 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.

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

PLANOWANE WPŁYWY I WYDATKI NA POKRYCIE KOSZTÓW REMONTÓW W 2024 R.:

Planowane wpływy na fundusz remontowy „B" w 2024 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **190.600 zł**, w tym:

- bilans otwarcia 2024 **6.360 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych (od lokali mieszkalnych i lokali użytkowych) **243.970 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A" tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowej Osiedla z tytułu wcześniej wykonanych robót. **-18.990 zł**
- zasilenie funduszu remontowego część „A" – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesione w przeszłości oraz wynikające z realizacji Strategii Ekonomicznej KSM – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015 **40.740 zł**

Rodzaj i adres planowanych robót	Koszt robót remontowych
1. Roboty malarskie	
Spłata ratalna robót malarskich i posadzkowych	**148.550 zł**
2. Rezerwa finansowa na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe	
Dźwigi	**5.000 zł**
Inne roboty	**15.000 zł**
3. Odpis na fundusz interwencyjny	**2.670 zł**
RAZEM:	**171.220 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, ***tak jak w tabeli powyżej:***

Przedstawiony do realizacji w roku 2024 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 roku 2024 planowana jest spłata kolejnej transzy na pokrycie wydatków za wykonane w latach 2021-2022 prace remontowe klatek schodowych i korytarzy, których realizacja przyczyniła się do podniesienia wartości i estetyki nieruchomości.

W zakresie energii cieplnej planowane wpływy w 2024 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **534.649 zł**. Planowane koszty: **542.178 zł**. Po odprowadzeniu zaliczki podatku dochodowego **155 zł** planowany wynik netto 2024 roku będzie ujemny i wynosi **-7.684 zł**, a uwzględniając bilans otwarcia w wys.: **-5.244 zł** rok zamknie się wynikiem: **-12.928 zł**.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Do statutowych obowiązków Spółdzielni delegowanych odpowiednio (zgodnie ze strukturą

(Dokończenie na str. 14)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2023

(Dokończenie ze str. 13)

organizacyjną) na Administrację należały również realizacje w Osiedlu zadań z zakresu działalności społeczno-kulturalnej.

I. Sprawozdanie za 2023 rok

Wpływy z tytułu odpisów na działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu liczone w ciężar opłat eksploatacyjnych w roku 2023 wynosiły:

- od mieszkań 2.600 zł
- od lokali użytkowych 860 zł
- inne wpływy 100 zł
- odpłatności za imprezy 350 zł

  Razem wpływy 3.910 zł
- bilans otwarcia roku 2023: **7.040 zł**

  wartości prognozowane na koniec roku, tj. na dzień 31.12.2023 r.

  Ogółem Osiedle dysponowało kwotą **10.950 zł**.

W 2023 r. Osiedle wydatkowało ogółem kwotę **3.750,00 zł** na: dofinansowanie wyjść na koncerty i spektakle, organizację imprez oraz utrzymanie sali integracyjnej.

Imprezy organizowane w ramach prowadzonej przez Osiedle działalności społeczno-kulturalnej przedstawiały się następująco:

- 20.01.2023r. bilety na Noworoczny Koncert Wiedeński organizowany w Katowickim Mieście Ogrodów - Instytucji Kultury im. Krystyny Bochenek.
- 2.02.2023 r. w sali integracyjnej odbyło się spotkanie noworoczne z mieszkańcami (członkami KSM) Osiedla. Wszystkich obecnych swoim występem uhonorował Pan Tomasz Siemionek.
- 20.02.2023r. bilety na Noworoczny Koncert Wiedeński cz. 2 w Katowickim Mieście Ogrodów - Instytucji Kultury im. Krystyny Bochenek.
- 20.04.2023r. bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Łaskawe".
- 28.03., 16.05. i 15.11.2023r. w sali integracyjnej odbyły się spotkania „Pogaduchy przy kawie i herbacie" z mieszkańcami (członkami) Osiedla. Miło nam, że takie imprezy się odbywają, ponieważ ten rodzaj integracji międzysąsiedzkiej bardzo podoba się mieszkańcom, którzy chętnie uczestniczą w spotkaniach.

II. Plan na 2024 rok:

Na działalność społeczno-kulturalną w 2024 r. przewiduje się akumulację kwoty (według naliczeń) – w wysokości **13.080,00 zł**, na którą składają się:

- planowane wpływy w wysokości **5.880,00 zł**
- bilans otwarcia 2024 w wysokości **7.200,00 zł**

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

- bilety do teatru, operetki, muzeum (w zależności od atrakcyjności repertuaru) dla mieszkańców (członków KSM) Osiedla;
- jednodniową wycieczkę;
- spotkania z mieszkańcami;
- formy pomocowe dla członków;
- dofinansowanie uczestnictwa naszych mieszkańców w imprezach i wyjazdach organizowanych przez KSM.

W 2024 roku planujemy również kontynuować spotkania integracyjne z mieszkańcami takie jak wspólne rozmowy przy kawie i herbacie, oraz spotkania o innej tematyce zaproponowanej przez Mieszkańców, na które Rada Osiedla i Administracja serdecznie Państwa zapraszają.

Zachęcamy Mieszkańców do uczestnictwa w prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej, co pozytywnie wpłynie na zwiększenia integracji i aktywności członków naszej wspólnoty w życiu Spółdzielni.

O zamierzonych imprezach z zakresu działalności społeczno-kulturalnej wykazanych w planie na 2024 rok będziemy Państwa informować w formie ogłoszeń wywieszanych na tablicach informacyjnych znajdujących się na parterze nieruchomości.

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.

Kierownik Osiedli KSM
Haperowiec i Śródmieście
mgr MONIKA BĘBEN

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