

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

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

OSIEDLA JANÓW

które odbędzie się w czwartek, 15 marca 2018 roku
o godz. 16⁰⁰ w sali katechetycznej
przy kościele Św. Anny
w Katowicach-Nikiszowcu, Plac Wyzwolenia 21

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2017 ROK

W roku 2017 roku Rada Osiedla Janów działała w składzie:

- **Andrzej DUDA** – przewodniczący,
- **Klaudia SOBLIK** – wiceprzewodnicząca,
- **Monika KOCUR** – sekretarz,
- **Anna PIEKORZ** i **Ryszard GUŁA** – członkowie.

Do czerwca 2017 roku **Andrzej Duda** reprezentował Osiedle na posiedzeniach Rady Nadzorczej, a od lipca 2017 po wyborze nowej Rady Nadzorczej na kolejną kadencję **Klaudia Soblik**.

Działając zgodnie ze Statutem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulaminem Rady Osiedla w roku 2017 Rada Osiedla odbyła 12 posiedzeń, na których zajmowała się sprawami dotyczącymi działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej dla osiedla, podjęła 8 uchwał dotyczących spraw osiedla, w tym między innymi:

- urealnienia wysokości stawek eksploatacyjnych za lokale mieszkalne,
- kosztów planowanych remontów,
- przyjęcia założeń ekonomiczno-gospodarczych na 2018 rok,
- przyjęcia planu rzeczowo-finansowego remontów na osiedlu w 2018 roku,
- przyjęcia planu działalności społeczno-kulturalnej na 2018 rok.

W szczególności bieżącymi tematami posiedzeń była kontrola zaległości finansowych mieszkańców osiedla, spotkania z dłużnikami, sytuacja ekonomiczna osiedla, kontrola realizacji planu remontów oraz zapoznawanie się z korespondencją do Rady i wnoszonymi sprawami (również przez mieszkańców osiedla – rozwiązywaniu sporów sąsiedzkich). Przedstawiciele Rady uczestniczyli

również w odbiorach zakończonych robót remontowych na terenie osiedla, okresowych przeglądach budynków i stanu czystości.

Priorytetem w działalności naszej Rady był estetyczny wygląd osiedla, wymiana nawierzchni ciągów pieszych, komfort zamieszkania oraz poprawa bezpieczeństwa.

Najważniejszą sprawą każdego spotkania członków Rady Osiedla była dogłębna analiza zadłużenia mieszkańców w uiszczeniu miesięcznych opłat. Jest to problem, który z roku na rok narasta.

Na posiedzenia Rady w ciągu całego roku wystawiono 96 zaproszeń, celem wyjaśnienia powodów powstałych zaległości. Z takiej okazji skorzystały zaledwie 4 osoby. Niestety najczęściej mieszkańcy nie reagują na powyższe zaproszenia.

Efektom powyższych zaproszeń jest zmniejszenie bieżącego zadłużenia. Podkreślić należy, że takie rozmowy dają m. in. możliwość zawarcia ugody z Zarządem Spółdzielni na spłatę powstałych zobowiązań, zanim urosną one do kwot kwalifikujących się do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, a co za tym idzie do wzrostu kosztów z tego tytułu lub w dalszej konsekwencji do utraty mieszkania.

Nieliczni, którzy przybyli na posiedzenia, nie zawsze dotrzymują składanych deklaracji, ale niejednokrotnie samo zaproszenie skutkuje już spłatą zadłużenia i staje się swoistym przypomnieniem o obowiązkach mieszkańców.

Pomimo podjętych działań w postaci zajęć komorniczych, sprzedaży mieszkań w drodze licytacji, zwrot zadłużenia z tytułu niewnoszonych opłat miesięcznych następuje w bardzo wydłużonym czasie. Niestety, nie wszyscy nasi mieszkańcy terminowo wnoszą należne opłaty miesięczne, stąd

powstają w poszczególnych nieruchomościach zaległości, ograniczające niejednokrotnie realizację konkretnych zadań rzeczowych na tych nieruchomościach. Skutkuje to zarówno ograniczeniem środków na funduszu remontowym osiedla, jak i zmniejszeniem zakresu robót.

W rejonie budynków przy ul. Zamkowej 52, 54, 56, 58, 60 planowane są przez miasto Katowice prace związane z drugim etapem wymiany kanalizacji, a w rejonie Zamkowej 47-89 wymiana instalacji gazowej. Powodem wymiany sieci gazowej jest duża awaryjność starej, zagrażającej bezpieczeństwu mieszkańców. Warto w tym miejscu podkreślić fakt, że dzięki zaangażowaniu kierownika Osiedla, który wniósł wiele uwag do projektu i na bieżąco go monitorował, udało się ograniczyć straty w zasobach osiedla (terenie zielonym) do minimum.

Czystość i porządek na osiedlu były pod stałą kontrolą. Odbywały się przeglądy czystości w klatkach schodowych, piwnicach i wokół bloków z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla, pracownika administracji, a także osób z Zarządu KSM. Członkowie Rady Osiedla zajmowali się także odbiorem remontów, kontrolą czystości klatek schodowych, piwnic i terenu wokół bloków. Z radością odnotowaliśmy, że w tym roku nasze wspólne spółdzielcze mienie było oszczędzone i straty wynikłe z dewastacji były mniejsze niż w latach poprzednich. Niestety plaga grasujących po osiedlu pseudo graffitiarzy stale daje znać o sobie. Z satysfakcją obserwujemy, że wielu mieszkańców z własnej inicjatywy założyło ogródki przydomowe. Cieszymy się, że coraz liczniejsze grono naszych mieszkańców widzi potrzebę mieszkania w ładnym otoczeniu. Wygląd osiedla jest przecież wizytówką jego mieszkańców.

W ramach działalności społeczno-kulturalnej w roku 2017 Rada Osiedla zatwierdziła zorganizowanie 2 wycieczek, jedną dla dzieci i drugą dla rodzin.

Rada Osiedla podkreśla dobrą i rzeczową współpracę z Administracją Osiedla i Zarządem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, który z dużą życzliwością odnosił się do wniosków i sugestii Rady. Specjalne słowa podziękowania Rada Osiedla, za okazaną pomoc przy rozwiązywaniu problemów mieszkańców i osiedla, składa Zarządowi KSM i Administracji Osiedla. Rada Osiedla docenia i wyraża uznanie dla pracy konserwatorów za ich wkład pracy na rzecz osiedla. Dziękujemy za współpracę dla dobra mieszkańców Osiedla Janów.

Pragniemy podziękować również wszystkim naszym mieszkańcom oraz wszystkim osobom, które swoją aktywnością przyczyniają się do prawidłowego funkcjonowania naszego Osiedla.

RADA OSIEDLA JANÓW

PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Okresowe sprawozdania:
 - a) Zarządu z działalności w roku 2017,
 - b) Rady Osiedla z działalności w roku 2017,
 - c) Kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2017, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
3. Przedstawienie osiedlowego planu działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej na 2018 rok.
4. Przedstawienie kierunków zmian statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w związku z ustawą „o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze” z dnia 20.07.2017 r.
5. Dyskusja.
6. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
7. Zakończenie Zebrania.

ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu Zebrań Osiedlowych KSM: „Przebieg posiedzenia może być nagrywany bądź filmowany, a następnie rozpowszechniany tylko po wcześniejszym uprzedzeniu uczestników Zebrania i po wyrażeniu zgody przez wszystkich uczestników Zebrania. Zastrzeżenie powyższe nie dotyczy nagrywania i filmowania do celów dokumentacyjnych Spółdzielni”.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2017 ROK

SZANOWNI PAŃSTWO!

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa – Administracja Osiedla Janów – przedstawia sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla za 2017 rok.

Działania Administracji były ujęte w planie gospodarczo-finansowym naszego Osiedla przyjętym w obowiązującym trybie przez Radę Osiedla, a następnie przedstawionym mieszkańcom na Zebraniu Osiedlowym. Plan naszego Osiedla jest częścią planu gospodarczo-finansowego całej Spółdzielni. Administracja Osiedla Janów w okresie sprawozdawczym pracowała w niezmiennym składzie:

- obsługa techniczno-eksploatacyjna 3 etaty,
- konserwatorzy 2,5 etatu.

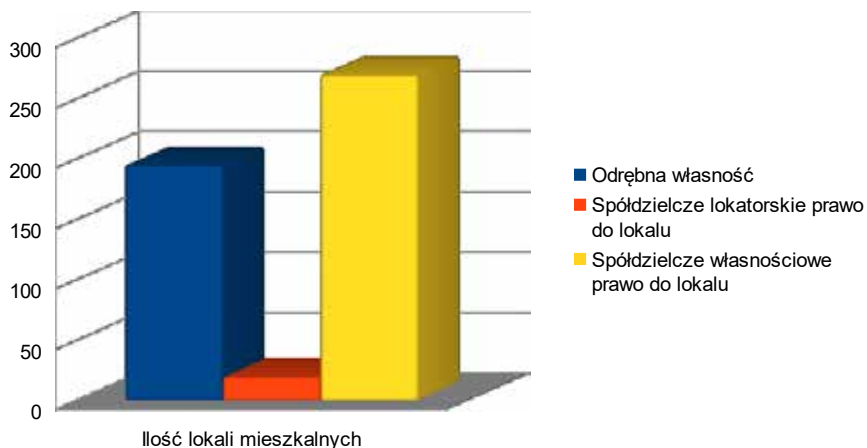
Do obowiązków Administracji Osiedla należy sporządzanie corocznego planu gospodarczo-finansowego, który w swoim założeniu zachowuje pierwszeństwo dla robót mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, spełniania wymagań dotyczących ochrony środowiska oraz zachowania zapobiegawczego charakteru remontów. Naszą działalność opieramy o podstawowe wytyczne i przepisy, tj. Statut KSM, regulaminy i uchwały organów KSM, wynikające ze zmieniającego się i aktualizowanego prawa dotyczącego spółdzielni. Należy podkreślić, że każde działanie Administracji musi być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Budynki Osiedla muszą być eksploatowane zgodnie z ich przeznaczeniem, wymogami ochrony środowiska i Prawa budowlanego. Bieżące zarządzanie nieruchomością jest działaniem złożonym, a dodatkowo w warunkach spółdzielczych musi być realizowane przy jednoczesnym łagodzeniu i szukaniu kompromisów wobec rozbieżnych oczekiwań, wniosków i problemów. Rodzi to czasami konflikty zarówno międzyludzkie, jak i sąsiedzkie, a rola Administracji polega wtedy na eliminowaniu źródła konfliktu, co nie jest łatwe. Głównym celem działania Administracji Osiedla jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania powierzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury we właściwym stanie technicznym, bezpieczeństwa i estetyki, a ponadto przewidywanie, likwidowanie i zminimalizowanie zagrożeń dla zdrowia i życia osób zamieszkujących.

Wśród wielu działań, jakimi zajmuje się Administracja Osiedla, do głównych należą m. in.:

- prowadzenie stałego nadzoru nad jakością usług świadczonych przez firmy zewnętrzne, w tym: utrzymanie czystości na terenie Osiedla, porządku, koszenie traw i pielęgnacja zieleni, utrzymanie terenu w okresie zimowym, odśnieżanie,



STRUKTURA MIESZKAŃ OSIEDLA JANÓW
(wg praw do lokalu na dzień 31.12.2017 r.)



- konserwacja instalacji (wodnych, kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych, domofonowych) w częściach wspólnych budynków,
- prowadzenie stałego nadzoru nad robotami remontowymi,
- sprawdzanie wycen kosztorysowych robót zleconych do wykonywania firmom zewnętrznym,
- organizowanie wyboru wykonawców na roboty remontowe oraz uczestniczenie w procedurach z tym związanych,
- kontrola wykonania rocznych i pięcioletnich przeglądów okresowych (wynikających z Ustawy Prawo budowlane) wszystkich obiektów,
- przygotowanie umów lub wystawianie zleceń na wykonanie prac projektowych, robót bu-

- dowlanych i świadczenie usług wykonawcom zewnętrznym i zakładom celowym KSM,
- prowadzenie nadzoru nad realizacją umów i zleceń, o których mowa wyżej,
- ustalanie przyczyn usterek i nieprawidłowości zgłaszanych przez użytkowników lokali,
- określenie sposobu ich usunięcia oraz fizyczne ich usunięcie wraz ewidencjonowaniem tych zdarzeń,
- nadzór nad usuwaniem usterek wyszczególnionych powyżej, prowadzenie zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentacji technicznej i księzek obiektu budowlanego,
- prowadzenie, bieżące uzupełnianie i weryfikacja ewidencji środków trwałych oraz środków o niskiej wartości,

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2017 ROK

- przyjmowanie użytkowników lokali zgłaszających się do Administracji ze swoimi problemami dotyczącymi zamieszkania itp.

I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

W planie gospodarczo-finansowym Osiedla założono zbilansowanie przychodów z kosztami.

Przychody na eksploatację wyniosły **1.507.616 zł**, a roczne koszty eksploatacji wyniosły **1.455.643 zł**.

W szczególności koszty te obejmują wydatki związane z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych budynków i terenów osiedlowych, a także między innymi usług związanych z dostawą mediów (bez centralnego ogrzewania), czynnościami wynikającymi z przepisów Prawa Budowlanego (w tym art. 62) i obowiązków zarządzającego nieruchomościami, w tym między innymi na *(tak jak w tabeli nr 1)*:

Jeśli chodzi o znaczącą pozycję kosztów w budżetach domowych i osiedlowych, a dotyczących opłat za wywóz, utylizację i recykling nieczystości stałych informujemy również, że w 2017 r. zostały przeprowadzone w osiedlach KSM przez służby miasta kontrole prawidłowości segregowania śmieci (kontrola dotyczyła segregacji śmieci przez mieszkańców). Zarząd Spółdzielni po konsultacjach z przedstawicielami mieszkańców (Radami Osiedli) zadeklarował w imieniu mieszkańców w Urzędzie Miasta Katowice segregację śmieci. Niestety z przykrością zawiadamiamy, że ww. kontrole wykazały nieprawidłowości, co skutkowało wszczęciem przeciwko Spółdzielni postępowań administracyjnych i ukaraniem Spółdzielni, a co za tym idzie zwiększeniem opłaty miesięcznej dla mieszkańców korzystających z danego śmietnika z 14,00 zł od osoby na 20,00 zł. Nadmieniamy, że kontrolujący szczególny nacisk kładą na kontrolę pojemników na odpady biodegradowalne i pojemniki, gdzie należy wrzucać resztki jedzenia, pieluchy jednorazowe itp. Spodziewamy się, że takie kontrole będą nieuniknione i coraz częstsze.

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

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.

WRZUCAMY:

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

Tabela nr 1

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	WPŁYWY (w zł)	KOSZTY (w zł)	WYNIK (w zł)
1	Energia elektryczna	11.848	4.407	7.441
2	Koszty administrowania osiedla (w tym: płace prac.umysl.z narzutami,bhp,transport, opłatytelek omunikacyjne,utrzymanie pom.adm., bankowe,biurowe,amortyzacja,posiedz. Rady Osiedla)	289.908	276.849	13.059
3	Koszty inne osiedla (w tym: płace prac. fizyczn. z narzutami, materiały eksploatacyjne, opłaty wiecz. użytk. gruntu, podatek od nieruchomości, czyszczenie.przew.komin., ubezpieczenia rzeczowe, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, ppoż., kontrola szczeln. instal. gazowej, deratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja, dewastacja, pogot. techniczne)	433.611	377.531	56.080
4	Zimna woda i kanalizacja	428.823	444.869	-16.046
5	Wywóz nieczystości	155.204	159.240	-4.036
6	Usługi gospodarzy - sprzętanie	108.640	106.888	1.752
7	Odczyty wody	5.820	8.397	-2.577
8	Konserwacja instalacji RTV	14.355	13.566	789
9	Konserwacja domofonów	8.741	8.730	11

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 (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, stoiki 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.

W tym miejscu gorąco apelujemy do mieszkańców osiedla o stosowanie się do wskazanych wyżej zasad segregacji.

Obowiązek uiszczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dotyczy w równej mierze wszystkich użytkowników lokali, co jest uzasadnionym faktem zamieszkiwania lub posiadania w swej dyspozycji konkretnych lokali oraz korzystania z dostawy mediów i usług, dla których Spółdzielnia jest darmowym zbiorowym zamawiającym i inkasentem opłat na rzecz Katowickich Wodociągów. Koszty eksploatacji i mediów zależą więc od tych, którzy regularnie i terminowo wnoszą opłaty za lokale, jak i tych którzy płatności wnoszą z opóźnieniem, wynoszącym od kilku dni do kilku miesięcy. Każda zwłoka we wnoszeniu opłat powoduje zakłócenia płynności finansowej Osiedla i Spółdzielni, i pogarsza możliwości terminowego regulowania płatności za media, usługi, zobowiązania podatko-

(Dokończenie na str. 4-5)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2017 ROK

(Dokończenie ze str. 3)

we oraz inne wynikające z zawartych w imieniu Spółdzielni umów.

Zadłużenie właścicieli lokali – mieszkańców osiedla wobec Spółdzielni (w praktyce wobec pozostałych spółdzielców i właścicieli lokali w naszym osiedlu) z tytułu niewnoszenia opłat, na dzień 31.12.2017 roku wyniosło 121.707 zł, z czego przypada na:

- zadłużenia bieżące **84.357 zł**
- zadłużenia zasądzone **22.976 zł**
- zadłużenia bez wyroku **14.374 zł**

Strukturę zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne w rozbiciu na poszczególne budynki przedstawia tabela nr 2.

W ramach prowadzonych w Spółdzielni kompleksowych działań windykacyjnych, Administracja wspólnie z Radą Osiedla podejmuje zdecydowane, zgodne z kompetencjami różnego rodzaju, działania interwencyjne, zmierzające do zmniejszenia zaległości. Do osób zalegających z opłatami Administracja wystosowała 96 zaproszeń na rozmowy – celem zadeklarowania się co do spłaty zadłużenia. W dalszym toku postępowania Rada Osiedla opiniuje – wnioskując o przeprowadzenie rozmów przez Zarząd Spółdzielni (na specjalnie poświęconych tym celom posiedzeniach) i podjęcie decyzji dotyczących skierowania spraw do dalszego postępowania lub możliwości uregulowania zaległości w ratach. Dalszym etapem egzekucji długów są wyroki sądowe i nakazy komornicze.

Na terenie osiedla miały miejsce uszkodzenia terenów zielonych przez dzikie zwierzęta (dziki). Ubezpieczenie zrekompensowało poniesione koszty naprawy trawników.

II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Struktura wpływów i kosztów na cele remontowe w 2017 roku przedstawia się następująco:

- **324.460 zł** (wpływy naliczone ze stawki na fundusz remontowy część „B”),
- **-41.717 zł** (bilans otwarcia roku 2017),
- **99.111 zł** (wydatki z funduszu remontowego część „B”),
- **-50.790 zł** (przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A” jako przyspieszenie spłaty zobowiązań za wcześniej zrealizowane prace remontowo-modernizacyjne na budynkach w Osiedlu).

Tabela nr 2
STRUKTURA ZADŁUŻEŃ W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE
(na dzień 31.12.2017 r.)

Adres budynku		Na budynek (w zł)	Adres budynku		Na budynek (w zł)
Zamkowa 47		769	Zamkowa 63-69	63	0
Zamkowa 49		2177		65	7393
Zamkowa 51		3578		67	3645
Zamkowa 53		15815		69	890
Zamkowa 52		8685	Zamkowa 81abc	81	852
Zamkowa 54		1479		81a	4312
Zamkowa 56		6691		81b	741
Zamkowa 58		4220		81c	14530
Zamkowa 60		2430	Zamkowa 83-89	83	702
Zamkowa 61abc	61	819		85	6916
	61a	10971		87	4598
	61b	1617		89	2151
	61c	15716			

Przedstawiamy poniżej realizację rzeczowo-finansową robót z Planu Remontów na 2017 rok, wykonanych w osiedlu:

- 1) **Refundacja za wymianę stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych, za kwotę: 17.824 zł.**
- 2) **Roboty malarskie za kwotę 12.650 zł (koszt zakupu materiałów), w tym:**
 - siłami własnymi (przez pracowników Administracji) wykonano malowanie klatki schodowej budynku przy ul. Zamkowej 63, 65, 67. Ze względu na wykonanie pozaplanowych robót związanych z remontem chodnika przy budynku ul. Zamkowa 81abc, malowanie jednej klatki schodowej zostało przesunięte na styczeń - luty 2018 roku.
- 3) **Roboty dekarские (bez kosztów w 2017 roku), w tym:**
 - remont dachu budynku Zamkowa 83-89, wymiana pokrycia na papę termozgrzewalną oraz wymiana rynien i rur spustowych z obróbkami dekarскими. Roboty nie zostały wykonane w 2017 roku ze względu na ograniczone środki finansowe w budżecie Funduszu Remontowego Osiedla Janów na 2017 rok, co wymusiło zawarcie umowy z wykonawcą na realizację tego zakresu umowy w dwóch etapach rzeczowych oraz płatnościach finansowych, częściowo w 2017, a częściowo w 2018 roku. Dodatkowo czynnikiem uniemożliwiającym wykonanie pierwszego zakresu robót z tej umowy były niesprzyjające warunki pogodowe.
- 4) **Spłata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego na kwotę 57.131 zł,**
- 5) **Odpis na fundusz interwencyjny na kwotę 5.080 zł.**

6) **Pozaplanowo wykonano:**

- a) wymiana poziomej instalacji kanalizacyjnej, w budynku mieszkalnym przy ul. Zamkowej 69.
- b) wymiana 8 drzwi wejściowych z klatek schodowych do piwnic w budynku przy ul. Zamkowej 61abc, 83-89.
- c) remont elewacji ściany przylegającej do placu zabaw przy ul. Zamkowej 60.
- d) remont podłoża 2 balkonów w budynkach przy ul. Zamkowej 58, 56.
- e) remont chodnika przy budynku ul. Zamkowa 81abc, z wymianą nawierzchni na kostkę brukową z odzysku.

W tabeli nr 3 na stronie 5 zamieszczamy zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do 2017 roku, z centralnej części funduszu remontowego Spółdzielni, oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne (wg kosztów w dacie poniesienia, w zł).

W 2017 roku z części „A” Funduszu Remontowego (centralna część) wykonano wymianę instalacji elektrycznej WLZ na klatkach schodowych w budynku przy ul. Zamkowej 67-69 za **51.690 zł**.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OSWIATOWA I KULTURALNA

Łączne wpływy na fundusz społeczno-kulturalny Osiedla Janów za rok 2017 z bilansem otwarcia i odpłatnościami wyniosły **14.530 zł**, które zgodnie z planem zostały przeznaczone na pokrycie kosztów następujących imprez zorganizowanych z okazji 60-lecia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2017 ROK

- **6.935 zł** – wycieczka krajoznawcza w Pieniny, w której wzięło udział **48 osób** plus opiekun i pilot wycieczki.
- **6.400 zł** – wyjazd dla dzieci wraz z opiekunami do Energylandii w Zatorze. W imprezie uczestniczyło **49 osób** plus opiekun – pracownik administracji.
- Ubezpieczenie – **5,27 zł**,

Mieszkańcy naszych zasobów uczestniczyli także w wycieczkach oraz innych imprezach organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Ze wszystkich imprez zorganizowanych w ramach działalności społeczno-kulturalnej KSM uczestnicy byli bardzo zadowoleni.

IV. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW PODJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDLOWE W 2015 ROKU

Wniosków nie zgłoszono.

Tabela nr 3

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2017	Wpływy z odpisów za lata 1997-2017	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Zamkowa 58	360 157	382 676	22 519	20,70	900,76
Zamkowa 54	362 937	382 007	19 070	17,53	762,80
Zamkowa 60	364 150	381 795	17 646	16,22	705,84
Zamkowa 56	365 476	382 068	16 592	15,25	663,69
Zamkowa 52	366 967	382 002	15 035	13,82	601,39
Zamkowa 53	359 175	348 729	-10 447	-10,52	-522,33
Zamkowa 47	373 877	348 125	-25 752	-25,94	-1 287,62
Zamkowa 49	381 577	348 958	-32 619	-32,86	-1 630,93
Zamkowa 51	381 118	348 374	-32 744	-32,99	-1 637,20
Zamkowa 61abc	1 024 815	1 031 257	6 442	2 019,00	92,03
Zamkowa 83-89	1 048 574	1 030 882	-17 692	-6,02	-252,74
Zamkowa 63-69	1 168 304	1 031 471	-136 833	-46,56	-1 954,75
Zamkowa 81abc	1 138 162	1 031 729	-106 433	-36,22	-1 520,47
RAZEM	7 695 289	7 430 073	-265 215	-12,53	-546,84

PROJEKT ZAŁOŻEŃ EKONOMICZNO-GOSPODARCZYCH OSIEDLA JANÓW NA 2018 ROK

- **Planowane koszty działalności** **2.847.490 zł**
- **Planowane wpływy z opłat za lokale mieszkalne** **2.953.450 zł**

I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Analizując wpływy i koszty zamknięcia 2017 roku, stawki eksploatacyjne w opłacie za lokale na 2018 rok planowane są na niezmiennym

poziomie i pokryją całość żądanych należności, pomimo zmian stawek (podwyżek) podanych przez Urząd Miasta Katowice na 2018 rok, czyli podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

Reasumując, koszty i wpływy na eksploatację w 2018 roku, zależne od Spółdzielni pozostają bez zmian, a na całość kosztów i wpływów na eksploatację budynków mieszkalnych składają się pozycje *wyszczególnione w tabeli nr 4 na str. 6.*

II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W wyniku obowiązkowych kontroli stanu technicznego budynków oraz po wnikliwej analizie, do projektu Planu Remontów na 2018 rok przyjęto zakres rzeczowo-finansowy do realizacji jak niżej:

- 1) **Wymiana stolarki okiennej za kwotę 20.000 zł, w tym:**
 - realizowana przez mieszkańców we własnym zakresie (koszty refundacji) za kwotę 20.000 zł.
- 2) **Roboty malarskie na kwotę 20.000 zł, w tym:**
 - malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Zamkowej 52, 54, 56, 58, 60, (siłami własnymi przez pracowników Administracji) zakup materiałów na kwotę 20.000 zł.

(Dokończenie na str. 6)



PROJEKT ZAŁOŻEŃ EKONOMICZNO-GOSPODARCZYCH OSIEDLA JANÓW NA 2018 ROK

(Dokończenie ze str. 5)

3) Roboty dekarские na kwotę 290.000 zł, w tym:

- remont dachu budynku przy ul. Zamkowej 83-89, z wymianą pokrycia dachu, wymianą rynien i rur spustowych, wymianą obróbek blacharskich, na kwotę 290.000 zł.

4) Inne roboty, na kwotę 50.790 zł, w tym:

- przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego - przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości w osiedlu na kwotę 50.790 zł.

5) Odpis na fundusz interwencyjny - na kwotę 5.080 zł.

6) Spłata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego – na kwotę 57.130 zł.

Koszty planowanych robót finansowanych z części Funduszu Remontowego „B” w 2018 roku planowane są na kwotę **443.000 zł**. Wpływy planowane uwzględniające bilans otwarcia 2017 roku w wysokości **143.540 zł** dają kwotę do dyspozycji w wysokości **478.790 zł**.

Bilans wpływów i kosztów na koniec 2018 roku planowany jest na kwotę **35.790 zł** na plusie.

Informujemy, że z części „A” Funduszu Remontowego, w 2018 roku wykonane zostaną roboty związane z wymianą instalacji elektrycznej WLZ, w pionach na klatkach schodowych z podłączeniem mieszkań, w budynkach przy ul. Zamkowej 52, 54, 56, 58, 60.

Po wykonaniu tych robót Administracja rozpocznie prace związane z malowaniem klatek schodowych w tych budynkach (zgodnie z pkt.2 Planu Remontów cz. „B”).

Ponadto informujemy, że w 2018 roku na terenie osiedla będą prowadzone roboty ziemne bez udziału finansowego Spółdzielni (tj. mieszkańców osiedla), związane z:

- wymianą instalacji gazowej przy budynkach ul. Zamkowa 47, 49, 51, 53, 61abc, 63-69, 81abc, 83-89.
- wymianą sieci kanalizacji przy budynkach ul. Zamkowa 52, 54, 56, 58, 60.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Wpływy z opłat na działalność społeczno-kulturalną w roku 2018, po uwzględnieniu odpłatności mieszkańców, oraz bilansu otwarcia 2017 roku w wysokości **1.080 zł**, wyniosą **14.740,00 zł**.

Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Osiedla Janów planem, zostaną przeznaczone na organizację następujących imprez:

- wyjazd do „Energylandii” dla dzieci w maju **6.500 zł**
- wycieczka krajoznawcza do Zakopanego w czerwcu **8.000 zł**
- dofinansowanie uczestnictwa mieszkańców naszego osiedla w imprezach organizowanych przez inne jednostki Spółdzielni **240 zł**
- ubezpieczenie **6 zł**

Administracja dołoży wszelkich starań, aby przedstawiony plan działalności społeczno-kulturalnej został w pełni zrealizowany, a mieszkańcy byli zadowoleni z uczestnictwa w imprezach.

Tabela nr 4

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	WPŁYWY (w zł)	KOSZTY (w zł)	WYNIK (w zł)
1	Energia elektryczna	10.160	6.390	3.770
2	Koszty administrowania osiedla (w tym; płace prac. umysł. z narzutami, bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, utrzymanie pom. adm., bankowe, biurowe, amortyzacja, posiedz. Rady Osiedla)	314.450	309.310	5.140
3	Koszty inne osiedla (w tym; płace prac. fizyczn. z narzutami, materiały eksploatacyjne, opłaty wiecz. użytł. gruntu, podatek od nieruchomości, czyszcz. przew. komin., ubezpieczenia rzeczowe, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, ppoż., kontrola szczeln. instal. gazowej, deratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja, dewastacja, pogot. techniczne)	206.810	173.470	33.340
4	Zimna woda i kanalizacja	431.080	461.150	-30.070
5	Wywóz nieczystości	155.260	155.260	0
6	Usługi gospodarzy - sprzątanie	108.640	106.880	1.760
7	Odczyty wody	6.620	6.600	20
8	Konserwacja instalacji RTV	14.370	13.580	790
9	Konserwacja domofonów	8.740	8.730	10



W przypadku zaakceptowania przez Zebranie Osiedlowe oraz zatwierdzenie Uchwałą przez Radę Osiedla i Radę Nadzorczą KSM powyższych Założeń Ekonomiczno-Gospodarczych, Administracja dołoży wszelkich starań, aby zatwierdzony zakres planu został w pełni zrealizowany.

Ponadto informujemy, że środki z opłat za lokale rozdysponowaliśmy tak, aby zabezpieczyć najpilniejsze potrzeby. Staramy się gospodarować oszczędnie i rozsądnie, wydając pieniądze naszych mieszkańców tam, gdzie jest to niezbędne oraz pilnując, aby stan naszych zasobów mieszkalnych nie odbiegał standardem od coraz wyższych oczekiwań mieszkańców.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie oraz założenia ekonomiczno-gospodarcze, Administracja Osiedla prosi mieszkańców o życzliwą i konstruktywną dyskusję, jak również o przychylną i obiektywną ocenę.

Administracja Osiedla Janów Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej tą drogą dziękuje Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Radzie Nadzorczej, Radzie Osiedla oraz mieszkańcom za okazywane na bieżąco wsparcie i pomoc w działaniach i rozwiązywaniu nietrywialnych problemów dotyczących naszej społeczności.

**Kierownik
Osiedla Janów KSM
MARIAN SKWAREK**