

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

**Administracja i Rada Osiedla  
Osiedla Janów**

**40-413 Katowice, ul. Zamkowa 61d  
Zarząd KSM**

**40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c  
e-mail: [zarzad@ksm.katowice.pl](mailto:zarzad@ksm.katowice.pl)  
lub [kancelaria@ksm.katowice.pl](mailto:kancelaria@ksm.katowice.pl)**

## SZANOWNI CZŁONKOWIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z OSIEDLA JANÓW

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

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

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

Niniejszy materiał został przekazany również mieszkańcom Osiedla niebędącym członkami Spółdzielni.

Pozostajemy z życzeniami dobrego zdrowia i możliwości rychłego spotkania się.

**ZARZĄD KSM, ADMINISTRACJA i RADA OSIEDLA**

# OSIEDLA JANÓW

## SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA JANÓW Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

W roku 2020 roku Rada Osiedla Janów (wybrana 27 stycznia 2020 r. na 4-letnią kadencję), działała w składzie, tj.:

- **Andrzej DUDA** – przewodniczący,
- **Anna JADWISZCZOK** – wiceprzewodnicząca,
- **Monika KOCUR** – sekretarz,
- **Anna PIEKORZ i RYSZARD GUŁA** – członkowie.

Działając zgodnie ze Statutem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulaminem Rady Osiedla w roku 2020 roku Rada Osiedla odbyła 12 posiedzeń, w tym (w związku z wymuszonym przez obowiązujące rygory sanitarne) 3 posiedzenia Rady odbyły się w trybie zdalnym, tj. poprzez komunikację telefoniczną i e-mailową.

Rada Osiedla w okresie sprawozdawczym podjęła 7 uchwał dotyczących spraw Osiedla, między innymi:

- zatwierdzenie planu kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 2021 r.,
- zatwierdzenie planu remontów część „B” na 2021 r.,
- zatwierdzenie planu działalności społecznej oświatowej i kulturalnej na 2021 r.

W szczególności bieżącymi tematami posiedzeń były: kontrola zaległości w bieżących opłatach mieszkańców Osiedla, przyjęcie do wiadomości wyjaśnień dłużników, sytuacja ekonomiczna osiedla, kontrola realizacji planu remontów oraz zapoznawanie się z korespondencją do Rady i wnoszonymi sprawami (również przez mieszkańców Osiedla).

Najważniejszą sprawą każdego spotkania członków Rady Osiedla była dogłębna analiza zadłużenia mieszkańców w uiszczaniu miesięcznych opłat. Jest to problem, który z roku na rok narasta. Zaległości w opłatach miesięcznych na 31.12.2019

r. wynosiły **125.507,58 zł**, natomiast na 31.12.2020 r. wynosiły **130.416,42 zł** (wzrost +4.908,84 zł).

Pomimo podjętych działań w postaci zajęć komorniczych, przygotowań mieszkań do licytacji, zwrot zadłużenia z tytułu niepłaconego czynszu jest znikomy. Skutkuje to ograniczeniem środków na fundusz remontowy osiedla i zmniejszeniem zakresu robót. Realizacja zaplanowanych robót remontowych uzależniona jest od środków finansowych akumulowanych z opłat wnoszonych przez mieszkańców, ale również wykonywanych nieplanowych robót „awaryjnych”. Coraz częściej zachodzi potrzeba wymiany starych skorodowanych i niedrożnych pionów kanalizacyjnych, która ze względu na utrudniony dostęp do nich, jest uciążliwa i kosztowna.

Na budynkach Zamkowa 47 i 49 realizowana jest z funduszu remontowego część „A” w ramach przyjętej Strategii Ekonomicznej KSM modernizacja docieplenia (zakończona na budynkach Zamkowa 51 i 53). Powyższe prace rozpoczęto na budynkach o najgorszym stanie technicznym elewacji. Zadłużają one znacząco poszczególne nieruchomości i spłacane będą przez kolejne lata sukcesywnie poprzez wpływy na fundusz remontowy część „A”. Ewentualne uwagi do wykonanych prac proszę zgłaszać Kierownikowi Budowy, Inspektorowi Nadzoru i Administracji Osiedla.

W celu ograniczenia zajmowania miejsc parkingowych przez „obcych kierowców” i dewastacji nowych nawierzchni (mienia spółdzielczego) zabudowane zostały szlabany na osiedlowych drogach dojazdowych.

Przedstawiciele Rady Osiedla odbierali również sygnały od mieszkańców na temat boksów śmietnikowych. Zmiana kontenerów przez MPGK Katowice spowodowała konieczność rozważenia nie tylko koncepcji zamknięcia boksów śmietnikowych (proponowanej na ostatnim Zebraniu Osiedlowym), ale również możliwości wymiany kontenerów na

pojemniki półpodziemne zabudowywane przez MPGK Katowice. Chodzi o lepsze zagospodarowanie środków finansowych przeznaczonych na ich modernizację, ale również funkcjonalność i estetykę. Aktualnie największym problemem jest blokowanie przez zaparkowane samochody boksów śmietnikowych, co spowodowało nawet interwencję w tej sprawie Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta. Rada Osiedla zwraca się z prośbą do mieszkańców Osiedla o parkowanie samochodów w wyznaczonych miejscach parkingowych w taki sposób, aby nie utrudnić dojazdu pojazdom służb komunalnych. Brak możliwości wywozu śmieci powoduje ich nadmierne gromadzenie i bałagan. Planowana przebudowa boksów nie rozwiąże tego problemu, a może być przyczyną jego pogłębienia. Zabudowa np. pojemników półpodziemnych może wiązać się z niewielkimi zmianami w zagospodarowaniu przestrzeni Osiedla - terenach zielonych.

Tereny zielone – dewastowane przez mieszkańców i dziki – wymagają stałej (bieżącej) pielęgnacji (koszenia trawników, przycinania żywoplitów, prześwietlania koron drzew, wycinki obumarłych i nasadzenia nowych drzew), która odbywa się przy zaangażowaniu konserwatorów, ale również firm specjalistycznych.

Pomimo pandemii, pracownicy Administracji Osiedla wraz z Radą starają się rozwiązywać bieżące problemy zgłaszane przez mieszkańców. Rada Osiedla podkreśla dobrą i rzeczową współpracę z Administracją Osiedla i Zarządem KSM, docenia i wyraża uznanie dla pracy konserwatorów za ich wkład pracy na rzecz Osiedla. Za dotychczasową konstruktywną współpracę wszystkim serdecznie dziękujemy.

**Przewodniczący  
Rady Osiedla  
ANDRZEJ DUDA**

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2020 ROK

## Szanowni Mieszkańcy Osiedla!

**A**dministracja Osiedla Janów KSM przedstawia sprawozdanie z działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej i oświatowej Osiedla za 2020 rok.

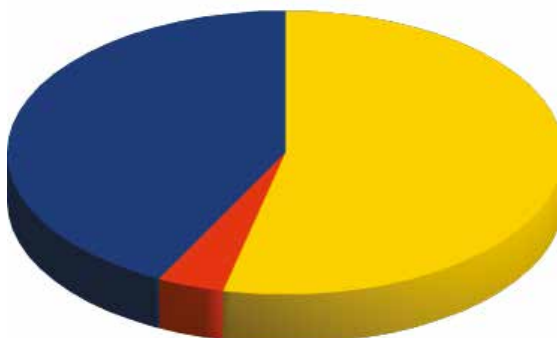
Obsługę Osiedla stanowił 6-osobowy zespół pracowników. Aktualna charakterystyka Osiedla została przedstawiona w Informatorze Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej jako dodatek do gazety „Wspólne Sprawy” w miesiącu styczniu 2021r. Działalność Administracji koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań wynikających z rocznego planu gospodarczo-finansowego naszego Osiedla, przyjętego w obowiązującym trybie przez Radę Osiedla Janów, a następnie przedstawionym mieszkańcom na Zebraniu Osiedlowym. Plan naszego Osiedla jest częścią planu gospodarczo-finansowego całej Spółdzielni, przyjętym stosowną uchwałą przez Walne Zgromadzenie KSM, odbyte we wrześniu 2020 roku.

W roku sprawozdawczym nadrzędnym celem działań Administracji Osiedla, mimo pandemii COVID-19 było zapewnienie prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania powierzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury we właściwym, nie pogorszonym stanie technicznym. Podstawowe wytyczne i przepisy mające wpływ na działalność Administracji to Statut KSM, regulaminy, uchwały i zarządzenia organów KSM oraz Prawo Budowlane.

Do głównych zadań Administracji należy między innymi:

- przyjmowanie mieszkańców zgłaszających się ze swoimi problemami dotyczącymi zamieszkiwania,
- ustalanie przyczyn i usuwanie różnego rodzaju usterek i nieprawidłowości zgłaszanych przez użytkowników lokali, wraz z ich ewidencją i nadzorem nad wykonaniem koniecznych prac,
- prowadzenie stałego nadzoru nad jakością usług świadczonych przez firmy zewnętrzne, jak: Tauron, Katowickie Wodociągi, MPGK, i inne,
- konserwacje wspólnych instalacji elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych,
- prowadzenie stałego nadzoru nad robotami budowlano-remontowymi,
- 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, we wszystkich budynkach,
- przygotowanie umów lub zleceń na wykonanie prac konserwacyjnych, projektowych, remontowych, wykonawcom zewnętrznym oraz Zakładom Celowym KSM,
- prowadzenie nadzoru nad realizacją umów i zleceń,

## STRUKTURA MIESZKAŃ OSIEDLA JANÓW (wg praw do lokalu na dzień 31.12.2020 r.)



- Odrębna własność - 206
- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - 19
- Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - 260



- prowadzenie ewidencji ruchu ludności, współpraca w tym zakresie z Urzędem Miasta, również do celów gospodarki odpadami komunalnymi,
- współpraca z organami samorządowymi Spółdzielni.

W zakresie prac ogólnoadministracyjnych należy wyszczególnić:

- wpływ różnego rodzaju pism, które rozpatrzone i załatwiono,
- rejestrację zmian osobowych w lokalach mieszkalnych,
- wydawanie warunków dotyczących przeprowadzania wszelkiego rodzaju modernizacji i remontów w lokalach,
- wspólną z ubezpieczycielem likwidację szkód majątkowych na majątku wspólnym Spółdzielni, jak i prywatnym mieszkańców osiedla,
- wykonywanie zleceń realizowanych przez osiedlowy zespół konserwatorów, tj; remonty klatek schodowych, pielęgnacja zieleni, usuwanie awarii.

## I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

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

Przychody na eksploatację wyniosły **1.679.840 zł**, a roczne koszty eksploatacji wyniosły **1.695.550 zł**. Działalność eksploatacyjną za 2020 r. zamknęliśmy wynikiem ujemnym **16.600 zł**, który został pokryty z dodatniego bilansu otwarcia.

Wydatki związane z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych budynków i terenów osiedlowych, obejmują wydatki na usługi związane z dostawą mediów, czynnościami wynikającymi z przepisów Prawa Budowlanego (w tym art.62) i obowiązków zarządzającego nieruchomością, w tym – **tak jak w tabeli nr 1 na str. 3** – między innymi na:

Obowiązek uiszczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dotyczy w równej mierze wszystkich użytkowników lokali, co jest uzasadnione faktem zamieszkiwania lub posiadania w swej dyspozycji konkretnych lokali oraz korzystania z dostawy mediów i usług, dla których Spółdzielnia jest zbiorowym zamawiającym i darmowym inkasentem.

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2020 ROK

Tabela nr 1

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	WPLYWY (w zł)	KOSZTY (w zł)	WYNIK (w zł)
1	Energia elektryczna	10.150	4.690	5.460
2	Koszty administrowania osiedla (w tym; płace prac.umysł.z narzutami,bhp,transport, opłatytelekomunikacyjne ,utrzymanie pom.adm., bankowe,biurowe,amortyzacja,posiedz. Rady Osiedla)	400.720	376.350	24.370
3	Koszty inne osiedla (w tym; płace prac.fizyczn. Z narzutami,materiały eksploatacyjne,opłaty wiecz. użytk.gruntu,podatek od nieruchomości,czyszc.przew.komin.,ubezpieczenia rzeczowe,pielęgnacja zieleni,odśnieżanie,p.poż.,kontrola szczeln.instal.gazowe j,deratyzacja,dezynsekcja,dezynfekcja,dewastacja,pogot.techniczne)	407.360	435.980	-28.620
4	Zimna woda i kanalizacja	434.720	442.320	-7.600
5	Wywóz nieczystości	222.950	231.260	-8.310
6	Usługi gospodarzy - sprzętanie	116.400	114.470	1.930
7	Odczyty wody	5.820	7.780	-1.960
8	Konserwacja instalacji RTV	11.100	11.080	20
9	Konserwacja domofonów	8.730	6.540	2.190
10	Legalizacja wodomierzy	29.500	29.780	-280
11	Eksploatacja lokali użytkowych	0	6.840	-6.840
12	Pozostałe przychody/koszty	32.370	28.400	3.970
13	Podatek dochodowy	0	0	-890

tem opłat na rzecz **Katowickich Wodociągów, Tauronu Dystrybucja, Tauronu Sprzedaż, DALIKIA sp. z o.o. (ciepło)** itp.

Wpływy na pokrycie kosztów 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, a nawet w dłuższym okresie czasu. Każda zwłoka we wnoszeniu opłat powoduje zakłócenie płynności finansowej Osiedla i Spółdzielni i pogarsza możliwości terminowego regulowania płatności za media, usługi, zobowiązania podatkowe oraz inne wynikające z zawartych w imieniu mieszkańców 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 31.12.2020 roku wyniosły 130 410 zł, z czego przypada na:**

- zadłużenia bieżące **57.930 zł**
- zadłużenia zasądzone **29.400 zł**
- zadłużenia bez wyroku **43.080 zł**

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 52 zawiadomienia – celem zadeklarowania się co do spłaty

zadłużenia. W dalszym toku postępowania Rada Osiedla opiniuje – wnioskując do Zarządu Spółdzielni o podjęcie decyzji dotyczących skierowania spraw do dalszego postępowania lub możliwości uregulowania zaległości w ratach. Dalszym etapem egzekucji długów są wyroki sądowe i nakazy komornicze. 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 memoriałowo naliczonych wpływów lecz z wpływów rzeczywiście uzyskanych.

(Dokończenie na str. 4)

Tabela nr 2

## STRUKTURA ZADUŻEŃ W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE (na dzień 31.12.2020 r.)

Adres budynku	Na budynek (w zł)	Adres budynku	Na budynek (w zł)		
Zamkowa 47	660	Zamkowa 63-69	63	286	
Zamkowa 49	2.260		65	14.166	
Zamkowa 51	890		67	790	
Zamkowa 53	4.650		69	2.320	
Zamkowa 52	15.050	Zamkowa 81abc	81	37	
Zamkowa 54	240		81a	23.744	
Zamkowa 56	2.430		81b	260	
Zamkowa 58	13.880	81c	12.840		
Zamkowa 60	1.910	Zamkowa 83-89	83	1.957	
Zamkowa 61abc	61		703	85	5.743
	61a		690	87	6.140
	61b		938	89	910
	61c		16.747		

Średnie zadłużenie na lokal wynosi 268 zł.

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2020 ROK

(Dokończenie ze str. 3)

Tabela nr 3

Strukturę zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne w rozbiu na poszczególne budynki przedstawia tabela nr 2 na str. 3.

Na terenie Osiedla ponownie miały miejsce uszkodzenia terenów zielonych przez dzikie zwierzęta (dziki). Koszt renowacji trawników częściowo pokryje ubezpieczenie po przedstawieniu kosztorysu z Zakładu Ciepłowniczego – Dział Zieleni KSM.

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



**WRZUCAMY:**

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

perty, prospekty, foldery.

**NIE WRZUCAMY:**

tapet, zabrudzonych, zatluszczonych papierów, pieluch, innych artykułów higienicznych, worków po cementzie, 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, słodki 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 (szkłanek, kieliszków, talerzy), szkła nietłukącego typu „ARCOROC”, szkła kryształowego, żarówek, świetlówek, neonówek, porcelany, fajansu, zniczy.

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2020	Wpływy z odpisów za lata 1997-2020*	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Zamkowa 83-89	1 195 584	1 246 597	51 012	17,36	728,75
Zamkowa 81-81c	1 222 171	1 247 550	25 379	8,64	362,56
Zamkowa 58	451 459	462 576	11 117	10,22	444,67
Zamkowa 54	452 652	461 907	9 255	8,51	370,21
Zamkowa 60	453 386	461 695	8 310	7,64	332,39
Zamkowa 56	455 537	461 968	6 430	5,91	257,21
Zamkowa 52	456 682	461 902	5 220	4,80	208,79
Zamkowa 63-69	1 258 550	1 247 292	-11 257	-3,83	-160,82
Zamkowa 61-61c	1 277 637	1 247 067	-30 571	-10,40	-436,72
Zamkowa 49	1 250 036	421 853	-828 183	-834,37	-41 409,17
Zamkowa 47	1 278 209	421 020	-857 189	-863,60	-42 859,45
Zamkowa 51	1 308 433	424 524	-883 908	-890,52	-44 195,41
Zamkowa 53	1 310 863	425 089	-885 773	-892,39	-44 288,67



**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 pieluch, popiół.



Informujemy ponadto, że odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców, odbierane są nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m<sup>3</sup> w workach typu big-bag. Zapotrzebowanie należy zgłosić bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGiK, Katowice ul. Obroki 140, tel. 32/35-87-609 do 612.

**W poniższych tabelach podajemy terminy wywozu odpadów wielkogabarytowych dla Osiedla Janów w poszczególnych miesiącach 2021 r., które są także umieszczone w gablotach ogłoszeniowych wszystkich budynków.**

Zwracamy się z prośbą o nieskładowanie opon w boksach śmietnikowych i prosimy o rozrywanie dużych opakowań kartonowych i wrzucanie ich do pojemników na papier.

STYCZEŃ		LUTY		MARZEC		KWIECIEŃ		MAJ		CZERWIEC	
5	20	3	17	3	17	8	21	5	19	9	23
LIPIEC		SIERPIEŃ		WRZESIEŃ		PAŹDZIERNIK		LISTOPAD		GRUDZIEŃ	
7	21	4	18	1	15	6	20	3	17	1	15

Apelujemy także do kierowców o nieparkowanie samochodów przed boksami śmietnikowymi.

W 2020 r. MPGiK trzykrotnie nie odebrało odpadów ze względu na zablokowany przez samochody dostęp do pojemników.

## II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Łączne wpływy i koszty w 2020 roku przedstawiają się następująco:

- **335.250 zł** (wpływy naliczone ze stawki na fundusz remontowy część „B”),
- **- 23.177 zł** (bilans otwarcia roku 2020),
- **157.490 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).

Przedstawiamy poniżej realizację rzeczowo-finansową robót z Planu Remontów na 2020 rok, wykonanych na osiedlu:

- 1) Wymiana stolarki okiennej przez Spółdzielnię w budynku przy ul. Zamkowej 53 na kwotę: **1.160 zł**
- 2) Montaż systemu szlabanów na drogach wewnątrz osiedlowych (4 szt.) za kwotę: **84.000 zł**
- 3) Roboty malarskie - remont i malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Zamkowej 61,a,b – zakup materiałów wyniósł **13.600 zł**,

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2020 ROK

4) Spłata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego, na kwotę: **50.000 zł**

5) Odpis na fundusz interwencyjny, na kwotę: **5.080 zł**

6) Koszty podłączeń centralnie ciepłej wody do lokali mieszkalnych, na kwotę: **1.800 zł**

W 2020 roku z części „A” Funduszu Remontowego (wspólna część) wykonano:

- wymianę instalacji elektrycznej WLZ na klatkach schodowych w budynku przyul. Zamkowej 61,a,b,c, **kontynuowano**;
- modernizacja docieplenia budynków przy ul. Zamkowej 47 i 49, zgodnie ze Strategią Ekonomiczną Spółdzielni, na lata 2018-2027.

*Na str. 4 w tabeli nr 3 zamieszczamy zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do 2020 roku, ze wspólnej części „A” funduszu remontowego Spółdzielni, oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne (wg kosztów w dacie poniesienia, w zł).*

### III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OSWIATOWA I KULTURALNA

Łączne wpływy na działalność społeczno-kulturalną Osiedla Janów za rok 2020 wyniosły **19.580**

zł, (w tym odpis 0,05 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych + bilans otwarcia roku).

Ze względu na stan pandemii i mając na uwadze zdrowie mieszkańców Rada Osiedla i Administracja podjęły decyzję o zaniechaniu organizacji zaplanowanych na ten rok imprez.

### IV. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW PODJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDLOWE W 2020 ROKU

Na Zebraniu Osiedlowym odbytym w dniu 27 stycznia 2020 r. został zgłoszony wniosek o przeprowadzenie referendum w sprawie likwidacji ławek w rejonie budynków przy ul. Zamkowej nr 52, 54, 56, 58, 60.

We wrześniu 2020 r. Administracja Osiedla dostarczyła 125 ankiet do skrzynek pocztowych ww budynków z pytaniem oraz wyborem odpowiedzi:

- Jestem za likwidacją ławek przy budynkach ul. Zamkowa 52, 54, 56, 58, 60 lub**
- Sprzeciwiam się likwidacji ławek przy budynkach ul. Zamkowa 52, 54, 56, 58, 60**

z adresem, datą i podpisem składającego ankietę.

Oddano łącznie 46 głosów, w tym:

- 16 głosów za likwidacją ławek,
- 28 głosów przeciw likwidacji ławek,
- dwa głosy nieważne.
- Wynik referendum został wywieszony na tablicach ogłoszeń w wyżej wymienionych budynkach.

### V. WYNIK KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

Zgodnie z planem ustalonym przez Zarząd w okresie 15.09.-16.11.2020 r. w Administracji Osiedla przeprowadzona została kontrola wewnętrzna.

Przedmiotem kontroli był całokształt działalności Administracji za okres od stycznia 2016 r. do listopada 2020 r., w szczególności zagadnienia dotyczące respektowania obowiązujących w Spółdzielni aktów prawnych, w tym podstaw i ekonomiki działania jednostki, jak też realizacja merytoryczna i finansowa w zakresie gospodarki remontowej, eksploatacyjnej i społeczno-kulturalnej.

Przeprowadzona kontrola wykazała, że działalność Administracji Osiedla Janów prowadzona jest zgodnie z procedurami i zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.

# PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA JANÓW NA 2021 ROK

Spółdzielnia, zarządzając nieruchomościami, których jest właścicielem lub współwłaścicielem oraz wyodrębnionym mieniem innych właścicieli, ponosi wydatki pieniężne w celu utrzymania zasobów w stanie niepogorszonej, 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 niezależne. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj rolę „pośrednika”, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między dostawcami mediów. Nie ma wątpliwości, że w nadchodzącym roku czeka nas nieuchronny wzrost kosztów w zakresie wielu cenotwórczych czynników energetycznych, wzrostu cen rynkowych sprzedaży towarów i usług, w tym przede wszystkim kolejne progresje minimalnej płacy, z obligatoryjnym obciążeniem świadczeniami pieniężnymi w związku z wprowadzeniem ustawy o Pracowniczych Planach Kapitałowych, wzrost cen prądu, awizowane zmiany podatków i opłat lokalnych, a także jednolity dla całego kraju nowy system selektywnego zbierania odpadów komunalnych. Wzmiankowane czynniki spowodują wzrost kosztów w całej gospodarce,

w tym również w działalności naszej Spółdzielni - koszty muszą być pokryte wpływami finansowymi, żeby budżet był zrównoważony, zapewniając tym samym bezpieczeństwo egzystencji i utrzymanie w należyтым stanie osobistego majątku Spółdzielców oraz gospodarki całej Spółdzielni.

### I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

- Planowane koszty działalności **1.716.640 zł**
- Planowane wpływy z opłat za lokale mieszkalne **1.712.350 zł**

Na całość realizacji wpływów i kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych składają się – **tak jak w tabeli na str. 6** – następujące pozycje.

### II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W wyniku obligatoryjnych kontroli stanu technicznego budynków oraz po wnikliwej analizie, do projektu Planu Remontów na 2021 rok przyjęto zakres rzeczowo-finansowy do realizacji:

- Wymiana stolarki okiennej za kwotę 20.000 zł, w tym;**
  - realizowana przez mieszkańców we własnym zakresie (koszty refundacji) za kwotę 20.000 zł.
- Roboty malarskie na kwotę 20.000 zł, w tym;**
  - malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Zamkowej 83-89 (siłami własnymi przez pracowników Administracji) zakup materiałów na kwotę 20.000 zł
- Obiekty małej architektury na kwotę 180.000 zł, w tym:**
  - wykonanie nowych wiat śmietnikowych przy budynkach Zamkowa 52, 61-63, 81-83.
- Inne roboty, na kwotę 74.905 zł, w tym;**
  - przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego - przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości w Osiedlu na kwotę 50.790 zł
  - pokrycie części kosztów robót dodatkowych z Funduszu Remontowego część „A” na kwotę 24.115 zł

(Dokończenie na str. 6)

# PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA JANÓW NA 2021 ROK

(Dokończenie ze str. 5)

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

6. Spłata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego – na kwotę **50.000 zł**.

Koszty planowanych robót finansowanych z części Funduszu Remontowego „B” w 2021 roku planowane są na kwotę **325.650 zł**. Wpływy planowane, uwzględniające bilans otwarcia 2021 roku w wysokości **97.750 zł**, dają kwotę do dyspozycji w wysokości **358.100 zł**. Bilans wpływów i kosztów na koniec 2021 roku planowany jest na kwotę **70.050 zł** na plusie.

Informujemy, że z części „A” Funduszu Remontowego w 2021 roku wykonywane będą roboty związane z wymianą instalacji elektrycznej WLZ, w pionach na klatkach schodowych z podłączeniem mieszkań, w ostatnim budynku pozostałym do wymiany tej instalacji przy ul. Zamkowej 83-89.

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

### III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Przewidywane wpływy z opłat na działalność społeczno-kulturalną w roku 2021 roku wyniosą, **39.950 zł** (w tym odpłatność 0,05 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych + bilans otwarcia roku + odpłatność uczestników imprez). Środki te, zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Osiedla planem zostaną przeznaczone na organizację następujących imprez:

- Wyjazd dla dzieci do „Energylandii” w maju – **6.000 zł** (+ **4.000 zł** odpłatność uczestników)
- Wycieczka krajoznawcza w czerwcu – **6.000 zł** (+ **4.000 zł** odpłatność uczestników)
- Wycieczka krajoznawcza we wrześniu – **1.200 zł** (+ **800 zł** odpłatność uczestników)

Dofinansowanie uczestnictwa mieszkańców naszego osiedla w imprezach organizowanych przez inne jednostki Spółdzielni – **5.000 zł**.

Mamy nadzieję, że w bieżącym roku uda się zrealizować zaplanowane imprezy i dołożymy wszelkich starań, aby przedstawiony plan działalności społeczno-kulturalnej został w pełni zrealizowany, a mieszkańcy byli zadowoleni z uczestnictwa w imprezach.

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.

Tabela nr 4

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	WPŁYWY (w zł)	KOSZTY (w zł)	WYNIK (w zł)
1	Energia elektryczna	20.150	10.870	9.280
2	Koszty administrowania osiedla (w tym; płace prac.umysł.z narzutami,bhp,transport, opłatytelekomunikacyjne,utrzymanie pom.adm., bankowe,biurowe,amortyzacja,posiedz. Rady Osiedla)	414.000	408.740	5.260
3	Koszty inne osiedla (w tym; płace prac.fizyczn. Z narzutami,materiały eksploatacyjne,opłaty wiecz. użytłk.gruntu,podatek od nieruchomości,czyszcz.przew.komin.,ubezpieczenia rzeczowe,pielęgnacja zieleni,odśnieżanie,p.poż.,kontrola szczeln.instal.gazowej,deratyzacja,dezynsekcja,dezynfekcja,dewastacja,pogot.techniczne)	427.880	426.190	1.690
4	Zimna woda i kanalizacja	464.430	480.350	-15.920
5	Wywóz nieczystości	220.790	225.000	-4.200
6	Usługi gospodarzy - sprzątanie	119.120	116.670	2.450
7	Odczyty wody	5.820	6.880	-1.060
8	Konserwacja instalacji RTV	10.710	7.490	3.220
9	Konserwacja domofonów	11.400	11.400	0
10	Legalizacja wodomierzy	18.050	18.050	0



Przedstawiając niniejsze sprawozdanie oraz założenia ekonomiczno-gospodarcze, Administracja Osiedla prosi mieszkańców o życzliwą i konstruktywną dyskusję, jak również o 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 nietrywnych problemów dotyczących naszej społeczności.

Kierownik Osiedla Janów KSM  
MARIAN SKWAREK