

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
lub 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 – 2021, a także zamierzenia remontowe i eksploatacyjne na bieżący rok – 2022. Stosowną okresową informację Zarządu (roczne sprawozdanie) opublikowało lutowe wydanie naszego miesięcznika „Wspólne Sprawy”.

Tradycyjnie materiałom takim towarzyszyło zaproszenie na Zebranie Osiedlowe, zwoływane na podstawie § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM. W tym roku, już po raz drugi – ze względu na trwający od dwóch lat w naszym kraju stan epidemii koronawirusowej i wprowadzone państwowe obostrzenia – Zebrania muszą być odsunięte w czasie, do momentu pełnego 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 2021 ROKU

Rada Osiedla Janów Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonowała w 2021 r. w następującym składzie:

1. **Andrzej DUDA** – przewodniczący,
2. **Anna JADWISZCZOK** – zastępca przewodniczącego,
3. **Monika KOCUR** – sekretarz,
4. **Anna PIEKORZ** - członek,
5. **Ryszard GUŁA** – członek.

Rada Osiedla działając zgodnie z postanowieniami Statutu KSM oraz Regulaminem Rady Osiedla – odbyła w 2021 roku łącznie 12 protokolowanych posiedzeń, z których 9 odbyło się w trybie stacjonarnym, a 3 posiedzenia – z uwagi na decyzje władz państwowych i sanitarnych (w celu ograniczenia rozprzestrzeniania się koronawirusa SARS-CoV-2) przeprowadzone zostały w trybie zdalnym. W takim przypadku wysyłanie materiałów dla członków Rady Osiedla odbywało się pocztą elektroniczną, a komunikacja między członkami Rady przebiegała e-mailowo i telefonicznie.

Do najważniejszych spraw, którymi w 2021 roku zajmowała się Rada Osiedla należały:

- bieżąca analiza zaległości finansowych mieszkańców Osiedla, w tym przyjmowanie wyjaśnień od osób zalegających w opłatach za lokale mieszkalne;
- bieżąca analiza sytuacji ekonomiczno-gospodarczej Osiedla;
- analiza stanu technicznego infrastruktury osiedlowej;
- realizacja planu remontów na 2021 r. oraz opiniowanie – koniecznych do wykonania, z uwagi na zapewnienie mieszkańcom bezpiecznego korzystania z nieruchomości – robót pozaplanowych;



- zapoznanie się i opiniowanie korespondencji wnoszonej głównie przez mieszkańców Osiedla;
- współpraca ze służbami Policji, w celu rozwiązywania istotnych problemów mieszkańców Osiedla;
- opiniowanie spraw bieżących dotyczących funkcjonowania Osiedla;
- rozpatrywanie i opiniowanie wniosków mieszkańców o wykonanie prac remontowych w ich mieszkaniach oraz innych wniosków i propozycji dotyczących gospodarowania mieniem i zasobami Osiedla;
- realizacja działań społeczno-kulturalnych w Osiedlu, których ilość, ze względu na wzrost zachorowań na COVID-19 i obowiązujące

w tym zakresie obostrzenia, była bardzo ograniczona;

- opiniowanie przygotowań Osiedla do sezonu zimowego oraz ocena ich realizacji;
- opiniowanie zadań związanych z pielęgnacją zieleni w Osiedlu;
- kontrola stanu czystości budynków oraz ich otoczenia;
- uchwalanie planów działalności gospodarczej i kulturalnej na 2021 rok, z uwzględnieniem posiadanych środków finansowych oraz potrzeby zbilansowania przewidywanych wpływów i kosztów;

(Dokończenie na str. 2)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA JANÓW Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU

(Dokończenie ze str. 1)

- rozpatrywanie i opiniowanie prognozowanych zmian w opatach miesięcznych za lokale mieszkalne.

Jednym z najważniejszych comiesięcznych tematów spotkań Rady była wnikliwa analiza zadłużenia mieszkańców w opłatach za lokal. Aby skutecznie przeciwdziałać takim sytuacjom, Rada Osiedla oddziaływała na „dłużników” poprzez systematyczne spotkania z nimi, rozmowy, w trakcie których wyjaśniano przyczyny, informowano o nieuchronnych skutkach (m. in. zajęcia mieszkania przez komornika, eksmisji z lokali, licytacji mieszkania, itp.). W listopadzie br. z uwagi na konieczność zachowania reżimu sanitarnego spowodowanego wzrostem zachorowań na COVID-19, spotkania z osobami zalegającymi w opłatach zostały wstrzymane. Jednak pomimo braku możliwości osobistego złożenia wyjaśnień, mieszkańcy zalegający w opłatach mogli ustosunkowywać się do wezwań drogą pisemną. Występując zadłużenie w naszym Osiedlu to poważny dylemat, bowiem z roku na rok wykazuje przyrost. Dla przykładu: na dzień 31.12.2020 r. zaległości wynosiły **130.416 zł**, natomiast na 31.12.2021 r. wynosiły **146.809 zł** (wzrost o **16.393 zł**), co daje ok. **12,57%** w skali roku). Bieżące i terminowe wnoszenie opłat za mieszkanie to podstawowy element realizacji przez Osiedle nie tylko zadań remontowych, mających wpływ na poprawę i bezpieczeństwo zamieszkiwania w nieruchomości, ale także na terminowe regulowanie przez Spółdzielnię zobowiązań wobec firm zewnętrznych (tj. za wodę, energię, ciepło, itp.).

Kolejnym ważnym zadaniem Rady była analiza sytuacji ekonomiczno-gospodarczej Osiedla. Rok 2021 był dosyć trudnym rokiem dla nas wszystkich. Zachodzące zmiany cenowe w gospodarce rynkowej (rosnąca inflacja, wzrost minimalnego wynagrodzenia od stycznia 2022 r.), wymusiły

konieczność podjęcia przez Radę Osiedla uchwał o podwyższeniu odpisu stawek, obowiązujących od 1.03.2022 r.. Decyzja ta została podjęta z uwagi na niebilansowanie się wpływów i kosztów w zakresie eksploatacji, wprowadzeniu zmian w zakresie rozliczania kosztów ogólnozakładowych oraz konieczności przeprowadzenia niezbędnych (celem zapewnienia bezpiecznych warunków zamieszkiwania w nieruchomości) robót remontowych finansowanych z funduszu remontowego cz. „B”.

W zakresie zadań remontowych w ubiegłym roku realizowana była z funduszu remontowego część „A” w ramach przyjętej Strategii Ekonomicznej KSM – termomodernizacja budynków przy ul. Zamkowej 47 i 49. Rada w trakcie swoich posiedzeń przywiązywała dużą wagę do tego zadania remontowego, celem uzyskania jak najlepszych efektów. Dzięki termomodernizacji, budynki uzyskały nową szatę elewacyjną, tym samym podniosła się ich wartość, a także w przyszłości przeloży się to na zmniejszenie kosztów ogrzewania nieruchomości. Rada analizowała także na bieżąco przebieg prac realizowanych z funduszu remontowego cz. „B”. W 2021 r. zostały pomalowane klatki schodowe przy ul. Zamkowej 61c, 83, 85. Aktualnie malowana jest klatka przy ul. Zamkowej 87. Wykonano także częściową wymianę pionu łazienkowego w nieruchomości Zamkowa 54 i 87. W roku ubiegłym przystąpiono do wykonania podbudowy pod nowe wiaty śmietnikowe. Inwestycja ta zostanie zrealizowana w roku bieżącym, na nieruchomościach: Zamkowa 61-63, 81-83 i 52. Dzięki tym działaniom polepszy się estetyka nieruchomości i żywimy nadzieję, że przyczyni się to także do zaprzestania notorycznego blokowania przez kierowców boksów śmietnikowych, co utrudnia systematyczny wywóz śmieci przez przedsiębiorstwo MPGK Sp. zo.o.

Niestety z uwagi na trwającą pandemię, na chwilę obecną, ze względu na wzrost zachorowań na COVID-19 i obowiązujące w tym zakresie

obostrzenia, celem zachowania bezpieczeństwa zarówno mieszkańców Osiedla, jaki i pracowników Spółdzielni, realizacja działań społeczno-kulturalnych w KSM została tymczasowo zawieszona i ma być ponownie uruchomiona z dniem 1.03.2022 r.. Nadal realizowane będą w Osiedlu tzw. kawiarenki sąsiedzkie, do których wzięcia udziału serdecznie zapraszamy. Spotkania odbywać się będą w siedzibie Administracji Osiedla przy ul. Zamkowej 61d. Ponadto z okazji obchodów 65-lecia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku bieżącym zorganizowane zostaną w ramach prowadzonej przez Osiedle działalności społeczno-kulturalnej dwie wycieczki, takie jak: 2-dniowa wycieczka krajoznawcza oraz wycieczka do Energylandii. O terminach wycieczek będą Państwo poinformowani za pośrednictwem tablicy ogłoszeń znajdującej się na budynku, a także na stronie internetowej KSM.

Rada Osiedla dziękuje wszystkim mieszkańcom za owocną współpracę i interesowanie się osiedlowymi problemami. Wyrażamy także uznanie dla całorocznej pracy Administracji Osiedla. W szczególności pragniemy złożyć serdeczne podziękowania byłemu kierownikowi p. **Marianowi Skwarkowi** (który we wrześniu ubiegłego roku przeszedł na emeryturę) za wieloletnią dobrą i rzeczową pracę na rzecz Osiedla, a także obecnemu kierownikowi p. **Aleksandrze Działowy**. Dziękujemy także Zarządowi KSM za wspieranie działań na rzecz ciągłego polepszania substancji mieszkaniowej oraz osiedlowej infrastruktury.

Szczegółowe dane dotyczące funkcjonowania Osiedla w zakresie rzeczowym i finansowym ujęte zostały w sprawozdaniu Administracji Osiedla Janów.

**W imieniu członków Rady Osiedla
Przewodniczący
ANDRZEJ DUDA**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA JANÓW ZA 2021 ROK

Niniejszym przekazujemy sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla Janów, którego celem jest przedstawienie Państwu wachlarza działań podjętych przez Administrację Osiedla w roku 2021, mających na celu zapewnienie właściwego, a przede wszystkim bezpiecznego zamieszkiwania, skoncentrowanego nie tylko na nieruchomościach, ale także na potrzebach jego użytkowników. Celem rzeczowego przybliżenia podjętych przez nas działań, dane ujęte w niniejszym sprawozdaniu zostały przedstawione w formie opisowej oraz za pomocą danych liczbowych.

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego

i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla Uchwałami Nr 5/2020 i 7/2020 z dnia 8.12.2020 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 23.02.2021 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2021 plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2021, których składowe części stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Janów zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom niebędącymi członkami – w formie dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy”. Ze względu na trwający w kraju stan epidemii koronawirusa i wprowadzone państwowe obostrzenia

Zebranie Osiedlowe nie odbyło się. Ewentualne uwagi, propozycje i wnioski dotyczące przedstawionych materiałów sprawozdawczych można było kierować pisemnie poprzez tradycyjną pocztę lub internetowym e-mailem na stałe adresy Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Do ubiegłorocznych materiałów zawierających sprawozdania za rok 2020 i plany na rok 2021 nie wpłynęły żadne uwagi, propozycje czy wnioski.

W roku 2021 Administracja działała w składzie:

- obsada techniczno-administracyjna 3 etaty
- konserwatorzy 2,5 etatu

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA JANÓW ZA 2021 ROK

Warto w tym miejscu wspomnieć, że we wrześniu 2021 r. w związku z przejściem na emeryturę Kierownika Osiedla p. **Mariana Skwarka**, stanowisko to zostało powierzone mgr inż. **Aleksandrze Działowy**, która swoje doświadczenie zawodowe zdobywała na Osiedlach Śródmieście i Haperowiec, Kukuczki oraz Ściegiennego, znajdujących się w zasobach Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W roku sprawozdawczym Administracja sprawowała zarząd nad:

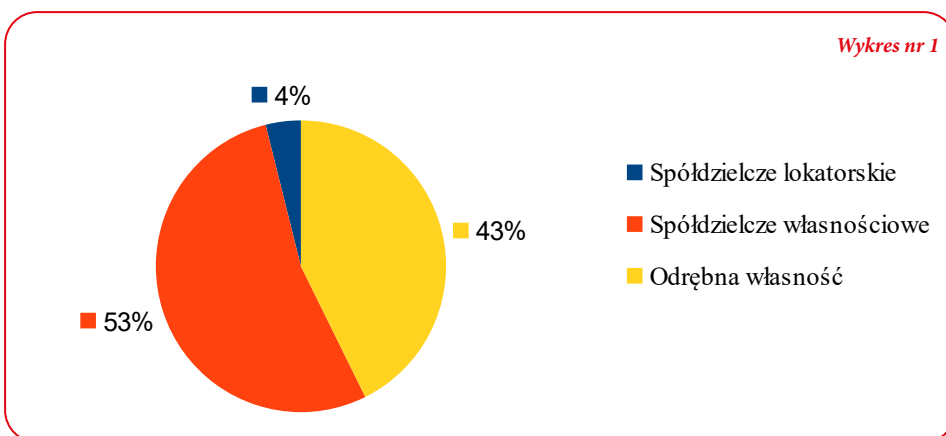
- 13 budynkami z 485 mieszkaniami o ogólnej powierzchni mieszkalnej 21.165 m²,
- 32.229 m² powierzchni terenów Osiedla (w tym 2 place zabaw oraz siłownia zewnętrzna).

Strukturę własnościową praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Osiedla przedstawia wykres nr 1 (stan na dzień 31.12.2021 r.).

Nadrzędnym celem, który determinuje działania Administracji Osiedla jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania powierzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury we właściwym, niepogorszonej stanie technicznym, eliminując przede wszystkim mogące powstać zagrożenia w zakresie bezpieczeństwa użytkowników nieruchomości i osób trzecich, a także sukcesywną poprawę warunków zamieszkiwania, zwracając uwagę na ekonomiczne i zasadne wykorzystanie środków finansowych.

Do głównych zadań, których realizacją zajmowała się Administracja Osiedla w 2021 r. należały m. in.:

- rozpatrywanie i załatwianie korespondencji z użytkownikami lokali, dotyczące głównie wniosków i zgłoszeń na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, itp.;
- rejestrację zgłoszeń dotyczących powstałych awarii. Były to głównie usterki instalacji elektrycznej, instalacji kanalizacyjnej, awarie ślusarskie i murarskie, występujące zarówno w mieszkaniach, w pomieszczeniach wspólnego użytku, jak również na terenach zewnętrznych nieruchomości;
- prowadzenie korespondencji z firmami ubezpieczeniowymi dot. ustalania odpowiedzialności oraz wypłatę odszkodowań z tytułu powstałych szkód (głównie zalań) w lokalach mieszkalnych;
- w celu zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania i przebywania w pobliżu nieruchomości – kontrolowanie stanu odśnieżenia dróg i chodników oraz stopnia zaśnieżenia dachów budynków – w czasie trwania tzw. „Akcji zima”;
- monitorowanie prac porządkowych prowadzonych przez podmiot gospodarczy;



- prowadzenie zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentacji technicznej oraz Książek Obiektów Budowlanych;
- monitorowanie stanu technicznego budynków, obiektów małej architektury i estetyki otoczenia;
- prowadzenie stałego nadzoru nad przeprowadzanymi w Osiedlu robotami remontowymi i budowlanymi;
- sprawdzanie wycen kosztorysowych robót zleconych do wykonania firmom zewnętrznym;
- organizowanie wyboru wykonawców na roboty remontowe oraz uczestniczenie w procedurach z tym związanych;
- kontrola wykonania rocznych i pięcioletnich przeglądów okresowych obiektów;
- przygotowywanie zleceń na wykonanie robót remontowych i eksploatacyjnych wykonawcom zewnętrznym i zakładom celowym KSM;
- prowadzenie nadzoru nad realizacją zleceń, o których mowa powyżej;
- uczestniczenie w wyborach wykonawców na wykonanie wiat śmieciowych w rejonie ul. Zamkowej 61-63, 81-83 i 52;
- nadzorowanie jakości wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne, przekazywano protokolarnie „fronty” robót, a po ich zakończeniu dokonywano komisyjnych odbiorów tych robót;
- nadzór nad przebiegiem corocznych kontroli wynikających z art. 62 ust. 1¹ ustawy Prawo Budowlane, a także prowadzenie korespondencji z mieszkańcami w tym zakresie;
- wystawianie faktur za zużyte media firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni;
- analizowanie i kontrolowanie zużycia energii elektrycznej i wody w budynkach;
- analizowanie stanu wpływów i kosztów eksploatacyjnych oraz remontowych w Osiedlu;
- przygotowywanie planu gospodarczo-finansowego oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Osiedla;
- współpraca z organami samorządowymi Spółdzielni;
- prowadzenie ewidencji ruchu ludności i współpraca w tym zakresie z Urzędem Miasta Katowice (w celu właściwego naliczania opłat

za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Osiedlu);

- współpraca ze Strażą Miejską i Policją w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania w naszych zasobach;
- współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Katowicach, w zakresie pozyskiwania świadczeń pomocowych na rzecz uprawnionych mieszkańców naszego Osiedla;
- współpraca z Zakładami Celowymi KSM w zakresie świadczonych usług na rzecz Osiedla (dot. zieleni oraz spraw technicznych);
- współpraca z MPGK Sp. z o.o. w zakresie wywozu odpadów zmieszanych i selektywnie zbieranych;
- prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w Osiedlu.

DZIAŁALNOŚĆ OSIEDLA W 2021R. W ZAKRESIE EKSPLOATACJI

Prowadzenie zadań związanych z bieżącą eksploatacją zasobów, których spektrum jest szerokie i złożone, w dużej mierze opiera się na koordynacji kierunków działań przyjętych przez poszczególne organy Spółdzielni, obowiązujące przepisy prawa, oczekiwania użytkowników lokali – z możliwościami finansowymi Osiedla, opartymi na rachunku kosztów i wpływów.

Dane ujęte w niniejszym sprawozdaniu zostały sporządzone na bazie wstępnych informacji sprawozdawczych obejmujących okres od 1.01.2021 r. do 31.12.2021 r. – niezatwierdzonych przez biegłego (rok obrotowy dla księgowości trwa do końca marca br.).

Na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedle Janów dysponowało kwotą **1.751.380 zł**. Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne (wg stanu na 31.12.2021 r.) wyniosły **146.809 zł**, a zatem realne wpływy były niższe o ok. 8,38%. W przeliczeniu na statystyczne mieszkanie w Osiedlu, wielkość zadłużenia w opłatach wynosiła średnio na lokal **302,70 zł** (*szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela nr 1*). Warto w tym miejscu podkreślić, że w roku ubiegłym zadłużenia za lokale mieszkalne wyniosły **130.416 zł**. **Niestety zadłużenia w naszym Osiedlu wykazują tenden-**

(*Ciąg dalszy na str. 4*)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2021 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

cję wzrostową. W 2021 r. zadłużenie w stosunku do 2020 r. wzrosło aż o 12,57% czyli o 16.393 zł.

W celu minimalizacji powstałych zaległości były podejmowane różnorodne działania. Administracja Osiedla przy udziale członków Rady Osiedla, zapraszała na posiedzenia Rady osoby zalegające w opłatach za lokale mieszkalne. W listopadzie ubr. z uwagi na konieczność zachowania reżimu sanitarnego spowodowanego wzrostem zachorowań na COVID-19, spotkania te zostały wstrzymane. Jednak pomimo braku możliwości osobistego złożenia wyjaśnień, mieszkańcy zalegający w opłatach mogli ustosunkowywać się do wezwań drogą pisemną.

Administracja i Rada Osiedla proponowała spłatę zadłużenia w ratach, sugerując zamianę posiadanego mieszkania na mniejsze, informując o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy lub o inne formy pomocy socjalnej z MOPS-u (zasilki celowe). Osoby uchylające się od rozmów z Radą Osiedla jak i Ci, którzy mimo deklaracji nadal notorycznie zalegali z opłatami, kierowani byli do dalszego postępowania windykacyjnego. Niestety często zadłużenia naszych mieszkańców uchylających się od terminowego wnoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokali były windykowane na drodze sądowej, a czasem nawet egzekucji komorniczej. 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 trzech członków KSM z naszego Osiedla.

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

Wysokość zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w latach 2018-2021 przedstawia wykres nr 2.

Stan zaległości w opłatach na dzień 31.12.2021 r. w naszym Osiedlu przedstawia zamieszczona powyżej tabela nr 1 (w układzie nieruchomości budynkowych).

W kolumnie 6 tabeli podano ponadto (obliczoną metodą średniej ważonej) wielkość zaległości przypadających w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny w danym budynku.

Należy podkreślić, że wydatki ściśle związane z eksploatacją nieruchomości w przeważającej części sytuują się w sferze niezależnej od Spółdzielni. Wysokość tych kosztów determinują zarówno władze rządowe, jak i firmy zewnętrzne, świadczące usługi na zasadzie naturalnego monopolisty w danej branży.

Do grupy kosztów niezależnych zaliczamy (w nawiasie podano głównych gestorów tych kosztów):

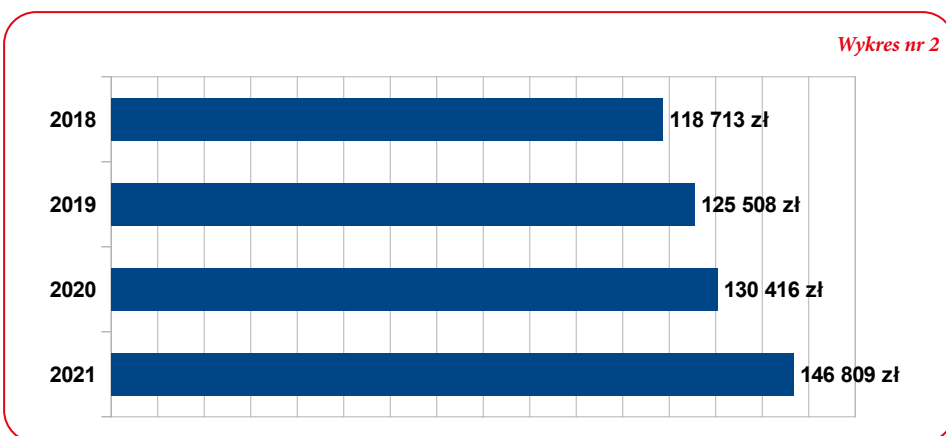


Tabela nr 1

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszk. ogółem	Ilość lokali mieszk. zalegających z opłatami	Zaległości ogółem	Średnia wielkość zaległości przypadające na mieszkanie
1	2	3	4	5	6
1	Zamkowa 47	20	2	690,48 zł	34,52 zł
2	Zamkowa 49	20	6	6 693,02 zł	334,65 zł
3	Zamkowa 51	20	4	318,89 zł	15,94 zł
4	Zamkowa 53	20	5	7 180,78 zł	359,04 zł
5	Zamkowa 61-61abc	70	18	22 024,53 zł	314,64 zł
6	Zamkowa 63-69	70	15	19 708,78 zł	281,55 zł
7	Zamkowa 81-81abc	70	24	38 107,00 zł	544,39 zł
8	Zamkowa 83-89	70	24	20 937,37 zł	299,11 zł
9	Zamkowa 52	25	8	6 154,30 zł	246,17 zł
10	Zamkowa 54	25	2	558,24 zł	22,33 zł
11	Zamkowa 56	25	11	3 454,39 zł	138,18 zł
12	Zamkowa 58	25	12	19 327,23 zł	773,09 zł
13	Zamkowa 60	25	5	1 654,01 zł	66,16 zł
R a z e m:		485	136	146 809,02 zł	302,70 zł

- wywóz nieczystości stałych (Miasto Katowice, pośrednio – MPGK Sp. zo.o.);
- zużycie wody i odprowadzanie ścieków (Katowickie Wodociągi S.A.);
- zużycie energii cieplnej (Tauron Ciepło Sp. z o.o.);
- zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości (Tauron Polska Energia S. A.);
- opłaty przekształceniowe, wieczyste użytkowanie gruntu, podatek od nieruchomości i opłaty lokalne (Urząd Miasta Katowice);
- podatki i inne obligatoryjne obciążenia, np.: ZUC, CIT, VAT, PFRON i inne;
- opłaty i prowizje bankowe.

Wstępne koszty oraz wpływy dotyczące eksploatacji Osiedla Janów na dzień 31.12.2021 r. zostały przedstawione w tabeli nr 2 na str. 5.

Korzystając z niniejszej publikacji, pragniemy zwrócić uwagę na kilka spraw, które w sposób znaczący wpływają na warunki zamieszkiwania w nieruchomości, a także mają znaczący wpływ na ocenę jakości zarządzania Osiedlem:

1. Blokowanie boksów śmietnikowych przez zaparkowane samochody.

Apelujemy do kierowców o nieparkowanie samochodów przed boksami śmietnikowymi zlokalizowanymi przy ul. Zamkowej 61-63; 81-83 i 52. Informujemy, że zaparkowane samochody uniemożliwiają firmie wywożącej śmieci (MPGK Sp. zo.o.) ich odbiór.

2. Pozostawianie śmieci przy pojemnikach na odpady.

Pozostawianie odpadów zmieszanych i selektywnie zbieranych przy pojemnikach na te odpady powoduje, że w rejonie śmietników pojawia się znaczna ilość gryzoni (szczurów). W roku 2021 wielokrotnie przeprowadzaliśmy deratyzację boksów śmietnikowych. Niestety pomimo podjętych przez nas działań, pozostawione śmieci, stanowią doskonałą pożywkę dla szczurów, których liczebność wzrasta w sporym tempie. Prosimy zatem o rozważę i wyrzucanie odpadów do pojemników oraz niepozostawianie resztek jedzenia przy śmietnikach.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2021 ROK

Tabela nr 2

Lp.	Rodzaj kosztów	Wpływy	Koszty	Wynik
1	Energia elektryczna (poza lokalami)	10 152,00 zł	14 354,00 zł	- 4 202,00 zł
2	Koszty obsługi Osiedla w tym: płace pracowników wraz z narzutami, koszty transportu, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, amortyzacja wyposażenia i sprzętu, koszty obsługi bankowej, materiały biurowe, koszty posiedzeń organów samorządowych	424 001,00 zł	400 217,00 zł	23 784,00 zł
3	Inne koszty w tym: koszty konserwatorów osiedlowych i innych pracowników fizycznych, koszty materiałów eksploatacyjnych i konserwacyjnych, koszty legalizacji bądź wymiany wodomierzy, opłaty za odczyty wodomierzy i innych urządzeń pomiarowych, koszty ubezpieczeń majątkowych, koszty obowiązkowych kontroli okresowych zasobów i elementów składowych nieruchomości, koszty usług: kominarskich, pielęgnacji zieleni, odśnieżania, ochrony przeciwpożarowej budynku, dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji, utrzymania w gotowości Serwisu Technicznego, dozoru mienia, koszty usuwania skutków dewastacji mienia, składka na PFRON, koszty informowania, koszty okresowych przeglądów gazowych urządzeń odbiorczych w lokalach i inne	441 414,00 zł	413 816,00 zł	27 598,00 zł
4	Zimna woda i kanalizacja	425 475,00 zł	451 520,00 zł	-26 045,00 zł
5	Wywóz nieczystości	247 057,00 zł	258 934,00 zł	-11 877,00 zł
6	Usługi gospodarzy - sprzątanie	116 796,00 zł	136 855,00 zł	-20 059,00 zł
7	Odczyty wody	5 820,00 zł	11 186,00 zł	-5 366,00 zł
8	Konserwacja instalacji RTV	10 388,00 zł	10 381,00 zł	7,00 zł
9	Konserwacja domofonów	11 398,00 zł	13 858,00 zł	-2 460,00 zł
10	Legalizacja wodomierzy	29 753,00 zł	18 555,00 zł	11 198,00 zł
	Podzielniki ciepła	11 935,00 zł	8 930,00 zł	3 005,00 zł
11	Eksploatacja lokali użytkowych	0,00 zł	7 169,00 zł	-7 169,00 zł
12	Pozostałe przychody/koszty	17 191,00 zł	9 362,00 zł	7 829,00 zł
	Razem:	1 751 380,00 zł	1 755 137,00 zł	X
	Podatek dochodowy:	X	1 045,00 zł	X
	Wynik netto (przychody-koszty-podatek dochodowy)	- 4 802,00 zł		
	Bilans otwarcia 1.01.2021 r. powiększony o 68.084 zł (zg z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2020 i nr 3/2021):	113 581,00 zł		
	Wynik netto z bilansem otwarcia na dzień 31.12.2021 r. jest dodatni i wynosi:	108 780,00 zł		

3. Odpady wielkogabarytowe, zużyte opony i odpady poremontowe.

Wywóz odpadów wielkogabarytowych w naszym Osiedlu odbywa się w każdą pierwszą i trzecią środę miesiąca. Harmonogram wywozu znajduje się na każdym budynku w gablocie ogłoszeń. Prosimy zatem o wynoszenie tych odpadów – głównie: mebli, desek, wersalek, itp. na dwa dni przed planowanym terminem wywozu. Takie działanie uchroni nas przed wielotygodniowym zaleganiem gabarytów przy śmietnikach, które rażąco psują estetykę Osiedla.

Zaznaczamy, że opony samochodowe nie są zaliczane do odpadów wielkogabarytowych i ich wywóz leży w gestii mieszkańców. W ramach „opłaty śmieciowej” mieszkańcy Katowic mają możliwość bezpłatnego oddania zużytych opon (rocznie maks. 4 szt. opon samochodów osobowych) do Gminnego Punktu Zbierania Odpadów, położonych w Katowicach, przy

ulicach: Obroki 136, Milowicka 7b, Bankowa 10, Zaopusta 70, czynne w godzinach: od poniedziałku do piątku (za wyjątkiem wtorków) 6⁰⁰-17⁰⁰; we wtorki 9⁰⁰ – 20⁰⁰, a także w soboty 8⁰⁰ – 13⁰⁰.

W miejscach wskazanych powyżej można również oddawać odpady poremontowe po wykonywanych indywidualnych remontach w mieszkaniach. Zgodnie z „Regulaminem używania lokali, obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale” - § 14 pkt.2 – wywóz odpadów poremontowych z mieszkań należy do obowiązków lokatora. W ramach uiszczania opłaty za śmieci istnieje także możliwość pobrania od MPGK Sp. zo.o. – nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym – worków typu BIG-BAG w ilości nieprzekraczającej 2 m³. Odbiór tych odpadów w określonej wyżej ilości, może być zrealizowany z danego lokalu mieszkalnego. Wszelkich

informacji w tej kwestii udziela firma MPGK tel. 32/35-87-611.

4. Segregacja śmieci.

Prosimy o rozrywanie dużych opakowań kartonowych i wrzucanie ich do pojemników na papier. Informujemy, że firma wywożąca śmieci tj. MPGK Sp. z o.o. wywozi wyłącznie segregację znajdującą się w pojemnikach do tego przeznaczonych.

5. Dziki bytujące w godzinach wieczornych na terenie Osiedla.

Jest to problem znany mieszkańcom. Osiedle posiada doskonałą lokalizację, tuż przy lesie. Położenie to niesie jednak ze sobą pewne skutki uboczne, jakimi są bytujące na terenach zamieszkałych – dziki. Z prośbą o podjęcie działań zmierzających do zredukowania liczebności dzików, wystąpiliśmy drogą pisemną (ponadto prowadzone były także rozmowy telefoniczne) do Urzędu Miasta Katowice – Wydziału Zarzą-

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2021 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 5)

dziania Kryzysowego. Sprawa z kolei została przekazana przez Urząd do Koła Łowieckiego „TROP” z prośbą o przeprowadzenie patroli Osiedla i w miarę możliwości (z uwagi, że dziki bytują na terenach zabudowanych budynkami mieszkalnymi) podjęcia stosownych działań (odstrzahu dzików). Apelujemy zatem do Państwa, aby w przypadku zauważenia dzików na terenie Osiedla, zachować spokój, oddalić się w bezpieczne miejsce. Sprawę prosimy także zgłaszać pod numer 986 Straży Miejskiej lub 112.

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA OSIEDLA W 2021 R.

Opracowywanie i określanie priorytetów oraz realizacja planu remontów w 2021 r. uwarunkowana była obowiązkami zarządcy nieruchomości wynikającymi m. in. z przepisów ustawy Prawo Budowlane (głównie okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego obiektów budowlanych), ustaleniami samorządu spółdzielczego, w szczególności Rady Osiedla oraz wnioskami użytkowników nieruchomości (mieszkańców).

Akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B” w 2021 r. wynosiła **357.901 zł**, w tym:

- bilans otwarcia 2021 **97.500,00 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych (od lokali mieszkalnych) **335.240,00 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A” tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowych usytuowanych w Osiedlu z tytułu wcześniej wykonanych robót zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r. - **50.795,00 zł**
- zasilenie funduszu remontowego część „A” – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesionych w przeszłości oraz które powstają w związku z realizacją Strategii Ekonomicznej KSM – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015 z dnia 2.07.2015 r. - **24.044,00 zł**

Z tytułu wnoszonych opłat w ramach funduszu cz. „B” w Osiedlu Janów, w tabeli nr 3 przedstawiamy realizację rzeczowo-finansową robót z planu remontów na 2021 r.

W roku bieżącym kontynuujemy rozpoczęte w listopadzie ubr. wykonanie podbudowy pod nowe wiaty śmietnikowe. Roboty są wykonywane przez Zakład Celowy KSM tj. Zakład Zieleni. W chwili pisania niniejszego sprawozdania zakończono wykonanie podbudowy pod wiatę przy ul. Zamkowej 61-63. Prace kontynuowane będą na nieruchomości przy ul. Zamkowej 81-83, a w dalszej kolejności na Zamkowej 52. Z uwagi na stale wzrastające ceny stali, w grudniu ubiegłego roku Katowicka Spółdzielnia Mieszkańcowa zawarła umowę ze spółką BioSilesia z siedzibą

Tabela nr 3

Rodzaj i adres przeprowadzanych robót	Plan remontów na 2021 r.	Rzeczywista wartość robót
1. Stolarka okienna:		
Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej w jednym lokalu mieszkalnym – 3,76 m ²	20 000 zł	1 615 zł
2. Obiekty małej architektury		180 000 zł
Wykonanie nowej wiaty śmietnikowej	Zamkowa 61-63	60 000 zł
	Zamkowa 81-83	60 000 zł
	Zamkowa 52	60 000 zł
3. Inne roboty		70 000 zł
Malowanie klatek schodowych (robocizna)	Zamkowa 61c	19 810 zł
	Zamkowa 83	18 822 zł
	Zamkowa 85	22 786 zł
Remont schodów	Zamkowa 63	466 zł
Remont elewacji loggii	Zamkowa 81c/13	829 zł
Wymiana pionów kanalizacyjnych	Zamkowa 61c (odcinek pionu w piwnicy)	1 379 zł
	Zamkowa 54 (pion m-nia nr 2)	9 589 zł
	Zamkowa 87 (pion mieszkania nr 3)	9 273 zł
Materiały	Osiedle	13 874 zł
C.O. i C.C.W (koszty podłączeń centralnie ciepłej wody do lokali mieszkalnych)	Osiedle	2 206 zł
4. Spłata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego (w tym odsetki)	Osiedle	50 570 zł
5. Odpis na fundusz interwencyjny	Osiedle	5 080 zł
6. Koszty ogólnozakładowe	Osiedle	28 605 zł
RAZEM:	325 650 zł	192 906 zł

w Bytomiu na dostawę i montaż nowych wiat śmietnikowych. Inwestycja ta ma zostać zrealizowana do końca marca br. Żywimy nadzieję, że warunki pogodowe pozwolą nam na zakończenie robót zgodnie z planowanym terminem.

W roku ubiegłym siłami własnymi, konserwatorzy Administracji Osiedla wykonali gruntowny remont klatek schodowych w budynkach przy ul. Zamkowej 61c, 83 i 85, polegający m. in. na uzupełnieniu ubytków, położeniu gładzi i pomalowaniu klatki schodowej. Dzięki przedmiotowym pracom polepszyła się estetyka nieruchomości oraz podniosła się jej wartość.

Przeprowadziliśmy wymianę pionów instalacji kanalizacyjnej, które niestety wykazują się sporą awaryjnością. W najbliższych latach przewidujemy rozpoczęcie sukcesywnej wymiany tych pionów na wszystkich budynkach (na których nie zostały

jeszcze wymienione). Niestety z uwagi na „starzenie się” substancji mieszkaniowej i awaryjności pionów kanalizacyjnych, które są najczęstszą przyczyną zalewania mieszkań ich wymiana jest konieczna, choć często spotyka się z niechęcią wśród mieszkańców, którzy mają wyremontowane łazienki.

Ważnym zadaniem remontowym przeprowadzonym w roku ubiegłym była termomodernizacja budynków położonych przy ul. Zamkowej 47 i 49. Prace były finansowane z funduszu remontowego cz. „A”, który przeznaczony jest na finansowanie remontów kapitałnych i modernizacyjnych, głównie o charakterze energooszczędnym. Dzięki termomodernizacji, budynki przybrały nową szatę elewacyjną, podniosła się ich wartość, a także w przyszłości przeloży się to na zmniejszenie kosztów ogrzewania nieruchomości. Ponadto

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2021 ROK

dzięki termomodernizacji osiągnięty został efekt ekologiczny polegający na zmniejszeniu emisji zanieczyszczeń do atmosfery tj. dwutlenku węgla, dwutlenku azotu, pyłu i dwutlenku siarki.

Korzystając z tej publikacji apelujemy do mieszkańców, którzy nadal korzystają z przepływowych gazowych ogrzewaczy wody do ich likwidacji i zamontowania w lokalu instalacji centralnie ciepłej wody. Montaż instalacji centralnie ciepłej wody jest bezpłatny, aktualnie pokrywany z odpisów na fundusz remontowy cz. „B”. Informujemy, że w centralnie ciepłą wodę, wyposażonych jest obecnie ponad 80% lokali mieszkalnych w Osiedlu Janów. Nasz apel kierujemy do Państwa w trosce o zachowanie bezpieczeństwa i eliminację zagrożenia, jakie niesie ze sobą zacczadzenie tlenkiem węgla, których przyczyną są często piecyki gazowe, niewłaściwie użytkowane i konserwowane.

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 30.11.2021 r. z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitalnych + fundusz „A”) oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z funduszu remontowego część „B”, zasilenia środkami z funduszu interwencyjnego (wg kosztów w dacie poniesienia, w zł, z uwzględnieniem odsetek od pożyczek i kredytów do spłaty po 30.11.2021 r.), podajemy w tabeli nr 4, powyżej.

ZAMIERZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW NA 2022 ROK

Plan ekonomiczno-gospodarczy na rok 2022 to zestawienie planowanych, koniecznych wydatków z wpływami na ten cel. Podstawą sporządzania przedmiotowego planu jest zapewnienie bilansowania się poszczególnych pozycji kosztów (wpływy = wydatki).

Spółdzielnia, zarządzając nieruchomościami, których jest właścicielem lub współwłaścicielem oraz wyodrębnionym mieniem innych właścicieli, ponosi wydatki pieniężne w celu utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym, nie dopuszczając do deprecjacji i dekapitalizacji majątku. Na wysokość tych wydatków celowych wpływają czynniki zarówno zależne od organów Spółdzielni, jak i całkowicie od nich niezależne. Spółdzielnia odgrywa bowiem tutaj rolę „pośrednika”, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między dostawcami mediów. Niestety w roku bieżącym, co można już było zauważyć w ostatnich miesiącach ubiegłego roku (informacjami w tym zakresie byliśmy także zasypywani poprzez mass media), nastąpił spory wzrost cen, który odczuwalny jest właściwie w każdym segmencie towarów i usług. Drożeje wszystko: paliwa, prąd, gaz, woda, materiały budowlane, mieszkania, żywność, płaca minimalna (wzrost o 7,5%). Z danych podanych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) inflacja w grudniu 2021 r. wyniosła aż 8,6%, a w całym ubiegłym roku wyniosła 5,1%. Opisująca sytu-

Tabela nr 4

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2021*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2021*/**	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Zamkowa 81-81c	1 227 408	1 314 816	87 408	29,74	1 248,69
Zamkowa 63-69	1 263 787	1 314 558	50 771	17,28	725,31
Zamkowa 58	453 398	487 479	34 081	31,33	1 363,25
Zamkowa 54	454 591	486 810	32 220	29,61	1 288,78
Zamkowa 61-61c	1 282 875	1 314 333	31 458	10,70	449,40
Zamkowa 56	457 476	486 871	29 395	27,02	1 175,78
Zamkowa 60	455 106	484 347	29 240	26,88	1 169,62
Zamkowa 52	458 621	486 805	28 184	25,91	1 127,36
Zamkowa 83-89	1 338 642	1 313 863	-24 780	-8,43	-353,99
Zamkowa 53	1 299 376	456 158	-843 218	-849,52	-42 160,89
Zamkowa 51	1 297 450	453 241	-844 210	-850,52	-42 210,49
Zamkowa 49	1 422 056	450 348	-971 708	-978,97	-48 585,42
Zamkowa 47	1 472 192	450 915	-1 021 278	-1 028,91	-51 063,88

* do dnia 30.11.2021 r.

** uwzględnia środki z fund. rem. cz. „B” i fund. interwencyjnego

Zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany podzielników i wodomierzy

acja ekonomiczna, a także zmiany w rozliczaniu kosztów ogólnozakładowych, zostały wzięte pod uwagę przy sporządzaniu planu gospodarczego Osiedla na 2022 r., bowiem jak już wspomnieliśmy powyżej, planowana wysokość kosztów powinna mieć odzwierciedlenie we wpływach. W tym przypadku (o czym zostali Państwo poinformowani pisemnie pod koniec listopada ub. r.) została podjęta przez Radę Osiedla uchwała nr 3/2021 z dnia 18.11.2021 r. o podniesieniu stawki odpisu w zakresie eksploatacji w pozycjach:

- usługi gospodarzy z 0,46 zł/m² na 0,62 zł/m²,
- koszty obsługi Osiedla z 1,63 zł/ m² na 1,80 zł/ m²,
- konserwacja domofonu z 2,00 zł/miesięcznie na 2,51 zł/miesięcznie.
- oraz celem przeprowadzenia koniecznych robót remontowych – uchwała Rady Osiedla nr 1/2021 z dnia 18.11.2021 r. o podniesieniu stawki odpisu na fundusz remontowy cz. „B” z 1,32 zł/ m² na 1,76 zł/m².
- Powyższe zmiany obowiązują od 1.03.2022 r..

Szanowni Państwo, ponieważ wielu mieszkańców pyta dlaczego wysyłamy zawiadomienia o planowanych zmianach opłat kilka miesięcy wcześniej, informujemy, że przedmiotowe działania Spółdzielni jest określone wymogi prawnymi, ujętymi w art. 4 ust. 7 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208), które obliguje nas do wysyłania zawiadomień o zmianie w opłatach zależnych od Spółdzielni z trzymiesięcznym wyprzedzeniem. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości, Spółdzielnia jest obowiązana wysłać zawiadomienia na (co naj-

mniej) 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat z tego tytułu.

W zestawieniu tabelarycznym (tabela nr 5 na str. 8) przedstawiamy planowane koszty oraz wpływy dotyczące eksploatacji Osiedla Janów (na dzień 31.12.2022 r.).

Planowane wpływy na eksploatację w 2022 r. przyjęto w wysokości **1.922.717 zł** (bez bilansu otwarcia roku 2022, którego planowana wysokość wynosi ok. **108.780 zł**), szacowane koszty natomiast oscylują w wysokości **1.931.190 zł**.

Planowana akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B” w 2022 r. wynosi **516.571 zł**, w tym:

- bilans otwarcia 2022 **164.995,00 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych (od lokali mieszkalnych) **428.380,00 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A”, tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowych usytuowanych w Osiedlu z tytułu wcześniej wykonanych robót zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r. **- 50.790,00 zł**
- zasilenie funduszu remontowego część „A” – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesionych w przeszłości oraz które powstają w związku z realizacją Strategii Ekonomicznej KSM – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015 z dnia 2.07.2015 r. **- 26.014,00 zł**

Bazując na znajomości potrzeb remontowych, ustalonych w trakcie okresowych przeglądów stanu technicznego budynku oraz szacunkowych

(Ciąg dalszy na str. 8)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2021 ROK

Tabela nr 5

Lp.	Rodzaj kosztów	Wpływy	Koszty	Wynik
1	Energia elektryczna (poza lokalami)	27 459 zł	25 300 zł	2 159 zł
2	Koszty obsługi Osiedla w tym: płace pracowników wraz z narzutami, koszty transportu, koszty bhp, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, amortyzacja wyposażenia i sprzętu, koszty obsługi bankowej, materiały biurowe, koszty posiedzeń organów samorządowych	449 962 zł	448 769 zł	1 193 zł
3	Inne koszty w tym: koszty konserwatorów osiedlowych i innych pracowników fizycznych, koszty materiałów eksploatacyjnych i konserwacyjnych, koszty legalizacji bądź wymiany wodomierzy, opłaty za odczyty wodomierzy i innych urządzeń pomiarowych, koszty ubezpieczeń majątkowych, koszty obowiązkowych kontroli okresowych zasobów i elementów składowych nieruchomości, koszty usług: kominiarskich, pielęgnacji zieleni, odśnieżania, ochrony przeciwpożarowej budynku, dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji, utrzymania w gotowości Serwisu Technicznego, dozoru mienia, koszty usuwania skutków dewastacji mienia, składka na PFRON, koszty informowania, koszty okresowych przeglądów gazowych urządzeń odbiorczych w lokalach i inne	513 392 zł	492 740 zł	20 652 zł
4	Zimna woda i kanalizacja	459 743 zł	496 100 zł	-36 357 zł
5	Wywóz nieczystości	238 306 zł	238 306 zł	0 zł
6	Usługi gospodarzy - sprzątanie	150 695 zł	148 683 zł	2 012 zł
7	Odczyty wody	5 820 zł	5 820 zł	0 zł
8	Konserwacja instalacji RTV	10 500 zł	10 493 zł	7 zł
9	Konserwacja domofonów	14 114 zł	14 098 zł	16 zł
10	Legalizacja wodomierzy	29 753 zł	29 700 zł	53 zł
11	Podzielniki ciepła	11 935 zł	10 923 zł	1 012 zł
12	Pozostałe przychody/koszty	11 038 zł	10 258 zł	780 zł
Razem:		1 922 717 zł	1 931 190 zł	X



(Ciąg dalszy ze str. 7)

możliwości finansowych Osiedla, planuje się wykonać roboty remontowe ujęte w tabeli nr 6 na str. 9.

W roku bieżącym, o czym pisaliśmy przy realizacji zadań remontowych w 2021 r., kontynuowana będzie inwestycja polegająca na montażu nowych wiat śmietnikowych. Z uwagi na dość wysoki koszt realizacji tego zadania, biorąc pod uwagę możliwości finansowe Osiedla, roboty te zostały podzielone na dwie części. W pierwszej kolejności wykonana zostanie podbudowa pod nowe wiaty ze stopami fundamentowymi, w drugiej kolejności – dostawa i montaż nowych wiat śmietnikowych. Środki finansowe na wykonanie podbudowy pod wiaty, które nie zostały wydatkowane na ten cel w roku ubiegłym, zasilili bilans otwarcia 2022 r. i z tego źródła przedmiotowe zadanie zostanie sfinansowane. Dostawa i montaż wiat śmietnikowych została ujęta w planie na rok obecny (*patrz tabela nr 6*). W chwili obecnej zakończono podbudowę pod nową wiatę przy ul. Zamkowej 61-63, od 14.02.2022 r. roboty te są kontynuowane przy ul. Zamkowej 81-83, w dalszej kolejności realizowane będą przy ul. Zamkowej 52.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2021 ROK

Tabela nr 6

Rodzaj i adres przeprowadzanych robót		Plan remontów na 2022 r.
1. Wymiana stolarki okiennej:		
Realizowana we własnym zakresie (koszty refundacji)		5 000 zł
2. Roboty dekarские		
Wymiana skorodowanych nasad kominowych	Na wszystkich budynkach w Osiedlu	35 000 zł
Wymiana płyty poliwęglanowej naświetla klatki schodowej	Zamkowa 61b	4 000 zł
Wykonanie obróbek z papy termozgrzewalnej wokół naświetli dachowych	Zamkowa 81abc	7 000 zł
3. Roboty malarskie		
Malowanie klatek schodowych	Zamkowa 87	40 000 zł
	Zamkowa 89	40 000 zł
4. Roboty instalacyjne wod.-kan.		
Wymiana części pionu w piwnicy	Zamkowa 49	5 000 zł
5. Obiekty małej architektury		
Wiata śmietnikowa z montażem	Zamkowa 61-63	40 000 zł
	Zamkowa 81-83	50 000 zł
	Zamkowa 52	40 000 zł
6. Rezerwa finansowa na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe	Osiedle	60 000 zł
7. Spłata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego (w tym odsetki)		50 570 zł
8. Odpis na fundusz interwencyjny	Osiedle	5 080 zł
RAZEM:		381 650 zł

Celem poprawy estetyki nieruchomości kontynuowane będą prace malarskie polegające na malowaniu (uzupełnienie ubytków, położenie gładzi, malowanie, itp.) klatek schodowych przy ul. Zamkowej 87 i 89.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego obowiązkiem zarządcy nieruchomości jest poddawanie budynków corocznej kontroli technicznej, mającej na względzie zapewnienie mieszkańcom bezpiecznych warunków zamieszkania. Sporządzając plan remontów w pierwszej kolejności wykonuje się prace wynikające właśnie z tych kontroli. W naszym Osiedlu zostały one wyszczególnione do wykonania w poz. nr 3 i 4 tabeli nr 6, są to roboty dekarские, a także roboty instalacyjne wod.-kan. Na roboty nieprzewidziane,

awaryjne, Osiedle zadysponowało kwotę w wysokości **60.000 zł**.

Nie da się pominąć faktu, że realizacja zadań ujętych w planie remontów na rok 2022 uzależniona jest w dużej mierze od samych mieszkańców, a ściślej od terminowego regulowania opłat (zgodnie z terminami statutowymi), apelujemy zatem o systematyczne i terminowe dokonywanie opłat za mieszkania.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA OSIEDLA W ROKU 2021 i 2022

Do statutowych obowiązków Spółdzielni delegowanych odpowiednio (zgodnie ze strukturą organizacyjną) na Administrację należały również

realizacje w Osiedlu zadań z zakresu działalności społeczno-kulturalnej.

Sprawozdanie z działalności w roku 2021

Wpływy z tytułu odpisów na działalność społeczną, oświatową i kulturalną w Osiedlu liczone w ciężar opłat eksploatacyjnych w roku 2021 r. wynosiły łącznie **28.898 zł**, z tego od mieszkańców **11.208 zł**, inne wpływy **300 zł** oraz bilans otwarcia 2021 r. **17.390 zł**.

Z uwagi na trwającą pandemię, celem zachowania bezpieczeństwa zarówno mieszkańców Osiedla, jaki i pracowników Spółdzielni ze względu na wzrost zachorowań na COVID-19 i obowiązujące

(Dokończenie na str. 10)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2021 ROK

(Dokończenie ze str. 9)

w tym zakresie obostrzenia, realizacja działań społeczno-kulturalnych w Osiedlu w 2021 r. była bardzo ograniczona.

W ramach prowadzonej działalności dofinansowaliśmy udział mieszkańców naszego Osiedla do czasów organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM do Pogorzeli (łącznie koszt **360 zł**).

W dniach 16.11 i 23.11.2021 r. w siedzibie Administracji Osiedla Janów KSM odbyły się dwa spotkania z seniorami pt. „Kawiarenki sąsiedzkie” (łącznie koszt **420 zł**), które zostały zorganizowane z udziałem Stowarzyszenia „Mocni Razem” – Prezesa Zarządu p. Agnieszki Rzepcekiej i Wiceprezesa Zarządu p. Beaty Loska. Spotkania przebiegły w bardzo miłej atmosferze, przy kawie i ciastku. Seniorzy stanowią zdecydowaną większość mieszkańców Osiedla Janów, stąd organizacja tego typu spotkań, miała na celu zintegrowanie lokalnej społeczności, zapoznanie się z ich oczekiwaniami na temat dalszych planowanych działań kulturalnych w Osiedlu. Po ustaniu obostrzeń spowodowanych stałym wzrostem zachorowań na COVID-19, spotkania z seniorami będą nadal kontynuowane, na które korzystając z niniejszej publikacji serdecznie Państwa zapraszamy.

W grudniu Fundacja Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Da Moc” przygotowała (bezpłatnie) dla wyznaczonych przez Administrację i Radę Osiedla seniorów zamieszkujących Osiedle 12 symbolicznych podarunków. Był to bardzo miły gest, który sprawił obdarowanym wiele radości, za co fundacji raz jeszcze bardzo dziękujemy.

Planowane działania w 2022 r.:

Na działalność społeczno-kulturalną w 2022 r. przewiduje się akumulację kwoty (według nalichzeń) – w wysokości **47.528 zł**, na którą składają się: planowane wpływy w wysokości **19.410 zł** oraz bilans otwarcia roku 2022 w wysokości **28.118 zł**.

Szanowni Państwo!

miło jest nam poinformować, że w roku bieżącym Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa obchodzić będzie 65-rocznicę swojej działalności. Z tej okazji, zorganizowane zostaną dla mieszkańców naszego Osiedla – dwie wycieczki. Ciesząca się dużym zainteresowaniem wśród najmłodszych mieszkańców Osiedla – jednodniowa wycieczka do Energylandii (w okresie maj-czerwiec), a dla



nieco starszych mieszkańców, zorganizowana zostanie 2-dniowa wycieczka krajoznawcza (maj-wrzesień). Ponadto w roku bieżącym (o czym pisaliśmy powyżej) nadal kontynuowane będą w siedzibie Administracji Osiedla tematyczne spotkania z seniorami pod nazwą „Kawiarenki sąsiedzkie”. Planujemy także dofinansować udział naszych mieszkańców w imprezach i wyjazdach organizowanych przez inne Osiedla oraz Dział Społeczno-Kulturalny KSM. O terminach powyższych imprez będą Państwo na bieżąco

informowani w formie ogłoszeń wywieszanych w tablicach informacyjnych, znajdujących się na klatkach schodowych, a także za pośrednictwem strony internetowej KSM www.ksm.katowice.pl w zakładce *działalność SoiK pozostałych Osiedli*.

Żywimy nadzieję, że sytuacja pandemiczna w naszym kraju w najbliższym czasie ulegnie zmianie, zmierzając w tym dobrym kierunku, pozwalającym na realizację zamierzeń społeczno-kulturalnych ujętych w niniejszym sprawozdaniu.

Dziękuję za poświęcony czas na przeczytanie niniejszego sprawozdania. W imieniu swoim oraz pozostałych pracowników Administracji Osiedla Janów dziękuję wszystkim mieszkańcom Osiedla za wnoszone uwagi i spostrzeżenia, mające na celu zapewnienie Państwu właściwych warunków zamieszkiwania. Dziękuję także członkom Rady Osiedla, Zarządowi KSM oraz Radzie Nadzorczej za zaangażowanie i efektywną współpracę w rozwiązywaniu codziennych trudności w zarządzaniu Osiedlem.

**Kierownik Osiedla Janów
mgr inż. ALEKSANDRA DZIAŁOWY**