

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

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

OSIEDLA JANÓW

które odbędzie się w środę, 14 grudnia 2022 roku,
o godz. 16³⁰ w sali katechetycznej przy kościele
Św. Anny w Katowicach-Nikiszowcu
Pl. Wyzwolenia 21

OSIEDLA JANÓW

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA JANÓW Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU

Rada Osiedla Janów Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonowała w 2022 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 do końca listopada 2022 roku łącznie 10 protokołowanych posiedzeń. Mieszkańcy mogli omówić i wnieść sprawy bezpośrednio na posiedzeniach Rady Osiedla oraz indywidualnie za pośrednictwem członków Rady Osiedla.

Do najważniejszych spraw, którymi 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 2022 r. oraz opiniowanie – koniecznych do wykonania,



Aleja w Osiedlu Janów

z uwagi na zapewnienie mieszkańcom bezpiecznego korzystania z nieruchomości – robót pozaplanowych;

- zapoznawanie 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;
- opiniowanie przygotowań Osiedla do sezonu zimowego oraz ocena ich realizacji;
- opiniowanie zadań związanych z pielęgnacją zieleni w Osiedlu;
- rozpatrywanie, analizowanie i formułowanie opinii dotyczących konkretnych problemów i spraw kierowanych do Spółdzielni przez mieszkańców Osiedla oraz różne instytucje i firmy zewnętrzne;
- kontrola stanu czystości budynków oraz ich otoczenia;
- uchwalanie planów działalności gospodarczej i kulturalnej na 2023 rok, z uwzględnieniem posiadanych środków finansowych oraz potrzeby zbilansowania przewidywanych wpływów i kosztów;
- rozpatrywanie i opiniowanie prognozowanych zmian w opatach miesięcznych za lokale mieszkalne.

PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Wręczenie wyróżnień honorowych za zasługi dla rozwoju KSM.
3. Okresowe sprawozdania:
 - a. Rady Osiedla z działalności w roku 2022,
 - b. Kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2022, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe,
 - c. Zarządu z działalności w roku 2022,
4. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2023 rok.
5. Dyskusja.
6. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
7. Zakończenie Zebrania.

ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

(Dokończenie na str. 2)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA JANÓW Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU

(Dokończenie ze str. 1)

Jednym z najważniejszych comiesięcznych tematów spotkań Rady w 2022 r. była wnikliwa analiza zadłużeń mieszkańców w opłatach za lokal. Występujące zadłużenie (szczegółowo opisane w sprawozdaniu Administracji Osiedla) to poważny problem, bowiem z roku na rok wykazuje przyrost. Dla przykładu: na dzień 31.12.2021 roku zaległości wynosiły **146.809 zł**, natomiast na dzień 30.09.2022 r. wynosiły **158.447 zł** (wzrost o 11.638 zł), co daje ok. 8% 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.). Wysyłane pisma do osób zalegających z ww. opłatami podziały w wielu przypadkach dyscyplinująco.

Kolejnym ważnym zadaniem Rady była analiza sytuacji ekonomiczno-gospodarczej Osiedla. Rok 2022 jest dosyć trudnym rokiem dla nas wszystkich. Zachodzące zmiany cenowe (rosnąca inflacja, wzrost minimalnego wynagrodzenia), wymusiły konieczność podjęcia przez Radę Osiedla uchwał o podwyższeniu wysokości odpisu od 1.03.2023 r.. Decyzja ta została podjęta z uwagi na niebilansowanie się wpływów i kosztów w zakresie eksploatacji w przygotowanych planach dot. eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 2023 r..

Rada analizowała także na bieżąco przebieg prac realizowanych z funduszu remontowego cz. „B”. W 2022 r. została pomalowana klatka schodowa przy ul. Zamkowej 87. Aktualnie malowana jest klatka przy ul. Zamkowej 89. Wykonano także częściową wymianę pionu łazienkowego w nieruchomości Zamkowa 58 (pion mieszkania nr 4). Niepokój budzi stan pionów instalacji wodno-kanalizacyjnej i związana z tym mogąca się pojawić ewentualna konieczność ich awaryjnej naprawy. Priorytetem zawsze są roboty „awaryjne” niujęte w planie remontów.

W roku ubiegłym przystąpiono do wykonania podbudowy pod nowe wiaty śmietnikowe. Inwestycja ta została zrealizowana w roku bieżącym, na nieruchomościach: Zamkowa 61-63, 81-83 i 52. Dzięki tym działaniom polepszyła się estetyka nieruchomości oraz funkcjonalność boksów śmietnikowych. W roku bieżącym została rozpoczęta i zakończona przez firmę działającą na zlecenie spółki gazowniczej – wymiana sieci gazowej na Osiedlu. Roboty te przebiegły bardzo szybko i sprawnie.

Z okazji obchodów 65-lecia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku bieżącym zorganizowane były w ramach prowadzonej przez Osiedle działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej – dwie wycieczki, takie jak: 2-dniowa wycieczka krajoznawcza do uzdrowisk Kotliny Kłodzkiej oraz wycieczka do Energylandii.

Poważnym problemem od lat jest wynajem mieszkań. Osoby wynajmujące nie zgłaszają tego faktu Administracji Osiedla (ustawowemu zarządcy nieruchomości), a ma to wpływ np. na

wysokość opłat za wywóz śmieci. Zdarza się, że osoby podnajmujące łamią zasady Regulaminu Porządku Domowego, głównie przez niewłaściwe zachowanie. Członkowie Rady Osiedla oraz przedstawiciele Administracji starają się łagodzić napięte sytuacje.

Ważnym elementem działania Rady Osiedla jest dbałość o członków starszych, schorowanych i samotnych. Przejawiało się to w osobistym zaangażowaniu każdego z członków rady, jak również w prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Apelujemy do wszystkich mieszkańców Osiedla o zwiększenie dbałości o stan naszych zasobów oraz zwracanie uwagi na przypadki dewastacji wspólnego majątku.

Rada Osiedla dziękuje wszystkim mieszkańcom za owocną współpracę i interesowanie się osiedlowymi problemami. Wyrażamy także uznanie dla całorocznej pracy Administracji Osiedla. 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 (np. dotyczące wykonywanych prac remontowych) ujęte zostały w sprawozdaniu Administracji Osiedla „Janów”.

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

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2022 ROK

Niniejszym przekazujemy sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla „Janów”, którego celem jest przedstawienie Państwu wachlarza działań podjętych przez Administrację Osiedla w roku 2022, mających na celu zapewnienie właściwego, a przede wszystkim bezpiecznego zamieszkiwania, skoncentrowanego nie tylko na nieruchomościach, ale także na potrzebach jego użytkowników. W celu rzeczowego przybliżenia podjętych przez nas działań, dane ujęte w niniejszym sprawozdaniu zostały przedstawione w formie opisowej oraz za pomocą danych liczbowych. Z uwagi, że niniejsze sprawozdanie zostało sporządzane w pierwszej połowie listopada br., część z zaprezentowanych danych stanowi wartość prognozowaną na koniec 2022 r.

W roku 2022 Administracja działała w składzie:

- obsada techniczno-administracyjna 3 etaty;



- konserwatorzy – 2,5 etatu (2 konserwatorów zatrudnionych w pełnym wymiarze, 1 konserwator zatrudniony na 1/2 etatu).

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 na str. 3 (stan na dzień 31.10.2022 r.).

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2022 ROK

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla w dniu 18.11.2021 r.. Rada Nadzorcza KSM w dniu 24.02.2022 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2022 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2022, których składową stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Janów zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami – w formie dodatku do miesięcznika "Wspólne Sprawy". Ze względu na trwający w kraju stan epidemii koronawirusowej i wprowadzone państwowe obostrzenia Zebranie Osiedlowe w 2021 roku nie odbyło się. Ewentualne uwagi, propozycje i wnioski dotyczące przedstawionych materiałów sprawozdawczych za rok 2021 i plany na rok 2022 można było kierować pisemnie poprzez tradycyjną pocztę lub internetowym e-mailem na stałe adresy Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Do ubiegłorocznych materiałów zawierających sprawozdania za rok 2021 i plany na rok 2022 nie wpłynęły żadne uwagi, propozycje czy wnioski składane przez Mieszkańców.

Nadrzędnym celem, który determinuje działania Administracji Osiedla jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania powierzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury we właściwym, nie pogorszonym 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 2022 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 slusarskie 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;
- w celu zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania i przebywania w pobliżu nieruchomości – kontrolowanie stanu odśnieżenia dróg i chodników oraz stopnia zaśnie-

żenia 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 przeprowadzonymi w Osiedlu robotami remontowymi;
- sprawdzanie wycen kosztorysowych robót zleconych do wykonania firmom zewnętrznym;
- kontrola wykonania rocznych 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;
- 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 gospodarczego 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, i inne.

DZIAŁALNOŚĆ OSIEDLA W 2022 R. 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.

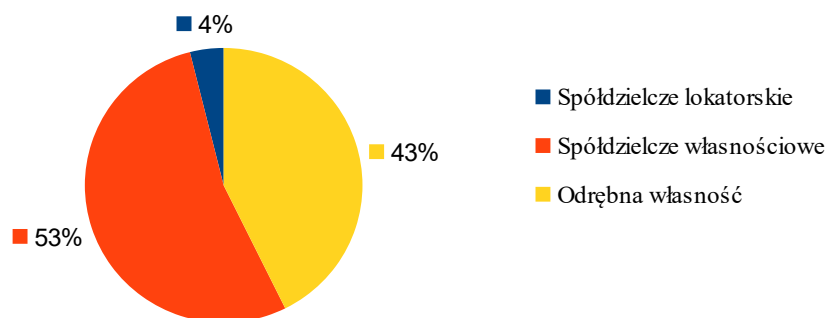
Z uwagi, że niniejsze sprawozdanie jest sporządzone przed zakończeniem roku, dane w nim ujęte zostały przedstawione w oparciu o faktycznie uzyskane przychody i poniesione koszty do dnia 30.09.2022 r. (miesiąc księgowy dla tego terminu zamknął się w październiku br.) oraz na podstawie dokonanej prognozy przychodów i kosztów na kolejne 3 miesiące (październik, listopad i grudzień) – tj. do końca br.

Mając na uwadze powyższe, na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedle Janów dysponowało kwotą **1.883.132 zł**. Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne (wg stanu na 30.09.2022 r.) wyniosły **158.447 zł**, a zatem realne wpływy były niższe o ok. 8,41%. W przeliczeniu na statystyczne mieszkanie w Osiedlu, wielkość zadłużenia w opłatach wynosi średnio **326,70 zł** na lokal (szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela nr 1). Warto w tym miejscu podkreślić, że

(Ciąg dalszy na str. 4)

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH znajdujących się w zasobach Osiedla Janow (stan na dzień 31.10.2022 r.)

Wykres nr 1



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2022 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

w roku ubiegłym zadłużenia za lokale mieszkalne wynosiły 146 809,00 zł. Niestety zadłużenia w naszym Osiedlu wykazują tendencję wzrostową. W 2022 r. zadłużenie w stosunku do 2021 r. (wg stanu na dzień 30.09.2022 r.) wzrosło o ok. 8% czyli o 11 638 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. Do marca br. 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. Od kwietnia br., po ustaniu obostrzeń związanych z COVID-19, Rada Osiedla wspólnie z Administracją Osiedla ponownie przywróciła możliwość osobistego złożenia wyjaśnień związanych z powstałym zadłużeniem, proponując jego spłatę 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 (zasiłki 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. Znaczną 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.

Zauważyć 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.

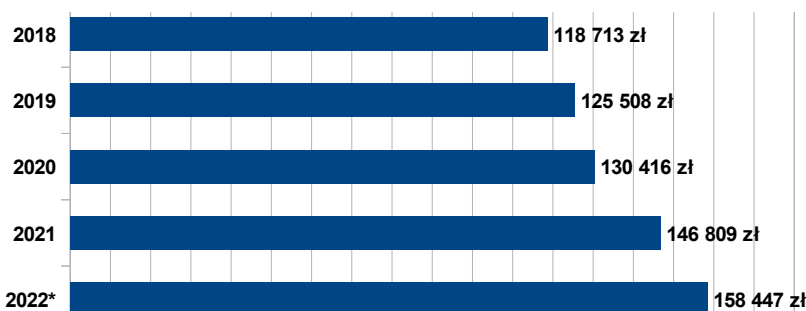
Wysokość zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w latach 2018-2022 przedstawia powyżej wykres nr 2.

Stan zaległości w opłatach na dzień 30.09.2022 roku w naszym Osiedlu przedstawia zamieszczona obok tabela (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.

Wykres nr 2
WYSOKOŚĆ ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE
W LATACH 2018-2022



* stan zadłużenia na dzień 30.09.2022 r.

Tabela nr 1
STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH NA DZIEŃ 30.09.2022 R.

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszk. ogółem	Ilość lokali mieszk. zalegających z opłatami	Zaległości ogółem	Średnia wielkość zaległości przypadająca na mieszkanie
1	2	3	4	5	6
1	Zamkowa 47	20	5	1 102,63 zł	55,13 zł
2	Zamkowa 49	20	5	9 904,78 zł	495,24 zł
3	Zamkowa 51	20	4	219,09 zł	10,95 zł
4	Zamkowa 53	20	7	1 992,22 zł	99,61 zł
5	Zamkowa 61-61abc	70	15	9 578,72 zł	136,84 zł
6	Zamkowa 63-69	70	19	29 433,93 zł	420,48 zł
7	Zamkowa 81-81abc	70	21	39 604,06 zł	565,77 zł
8	Zamkowa 83-89	70	22	28 959,44 zł	413,71 zł
9	Zamkowa 52	25	5	4 422,68 zł	176,91 zł
10	Zamkowa 54	25	6	1 491,39 zł	59,66 zł
11	Zamkowa 56	25	10	1 923,37 zł	76,93 zł
12	Zamkowa 58	25	10	27 904,24 zł	1 116,17 zł
13	Zamkowa 60	25	7	1 910,70 zł	76,43 zł
R a z e m:		485	136	158 447,25 zł	326,70 zł

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):

- wywóz nieczystości stałych (Miasto Katowice, pośrednio – MPGK Sp. zo.o.);
- zużycie wody i odprowadzanie ścieków (Katowickie Wodociągi S.A.);
- zużycie energii cieplnej (Dalkia S.A.);
- zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości (Tauron Polska Energia S.A.);
- opłaty przekształceniowe dotyczące gruntów pod budynkami mieszkalnymi w Osiedlu, wieczyste użytkowanie gruntu, podatek od nieruchomości i opłaty lokalne (Urząd Miasta Katowice);

- podatki i inne obligatoryjne obciążenia, np.: ZUS, CIT, VAT, PFRON i inne;
- opłaty i prowizje bankowe i inne.

Planowane przychody oraz szacunkowe koszty eksploatacji Osiedla Janów, na dzień 31.12.2022 roku zostały przedstawione powyżej w tabeli nr 2.

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. Zamknięcie na klucz wiat śmietnikowych w Osiedlu.

Szanowni Państwo w dniu 3.02.2021 r. przedsiębiorstwo MPGK Sp. zo.o. wystosowała pismo do tutejszej Spółdzielni z informacją, że od marca 2021 r. pracownicy firmy wywożą odpady nie będą już posiadali kluczy do wiat śmietnikowych, które w terminie wywozu muszą pozostać otwarte.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2022 ROK

Tabela nr 2

PLANOWANE PRZYCHODY ORAZ SZACUNKOWE KOSZTY EKSPLOATACJI OSIEDLA JANÓW
NA DZIEŃ 31.12.2022 R.

Lp.	Rodzaj kosztów	Wpływy*	Koszty*	Wynik*
1	Energia elektryczna (poza lokalami)	25 152,00 zł	24 368,00 zł	784,00 zł
2	Koszty obsługi Osiedla w tym: płace pracowników wraz z narzutami, koszty funkcjonowania Rady Osiedla, 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 itp.	454 991,00 zł	463 852,00 zł	-8 861,00 zł
3	Pozostałe koszty eksploatacji 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	442 905,00 zł	432 086,00 zł	10 819,00 zł
4	Zimna woda i kanalizacja	451 018,00 zł	479 393,00 zł	-28 375,00 zł
5	Wywóz nieczystości	271 521,00 zł	271 521,00 zł	0,00 zł
6	Usługi gospodarzy - sprzątanie	150 700,00 zł	146 619,00 zł	4 081,00 zł
7	Odczyty wody	5 820,00 zł	2 727,00 zł	3 093,00 zł
8	Konserwacja instalacji RTV	9 782,00 zł	9 782,00 zł	0,00 zł
9	Konserwacja domofonów	14 114,00 zł	14 006,00 zł	108,00 zł
10	Legalizacja wodomierzy	29 918,00 zł	29 405,00 zł	513,00 zł
11	Podzielniki ciepła	11 935,00 zł	11 934,00 zł	1,00 zł
12	Korekty rozliczeń wody i ścieków	-77,00 zł	-77,00 zł	0,00 zł
13	Pozostałe koszty/przychody operacyjne	15 353,00 zł	15 000,00 zł	353,00 zł
Razem:		1 883 132,00 zł	1 900 616,00 zł	X
Podatek dochodowy:		X	1 040,00 zł	X
Pożytki z nieruchomości:		2 445,00 zł		
Wynik netto (przychody-koszty-podatek dochodowy+pożytki z nieruchomości)		-16 079,00 zł*		
Bilans otwarcia 1.01.2022 r. powiększony o 25 764 zł (zg z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2022):		119 485,00 zł		
Wynik netto z bilansem otwarcia na dzień 31.12.2022 r. jest dodatni i wynosi:		103 406,00 zł*		

*wartość prognozowana na koniec 2022 r.

W przypadku braku ich otwierania, śmieci nie będą wywożone.

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa nie podzieliła zdania MPGK Sp. zo.o., jednak pomimo podjętych przez Spółdzielnię prób innych uzgodnień w tym zakresie (rozmowy, pisemna korespondencja) – stanowisko MPGK nie uległo zmianie. Po zamontowaniu nowych wiat śmiet-

nikowych w naszym Osiedlu, Kierownik Osiedla ponownie podjęła próby wynegocjowania z firmą wywożącą odpady – możliwość ich zamknięcia i posiadania przez firmę wywozową – kluczy do wiat śmietnikowych.

W przypadku zamykania i otwierania wiat przez gospodarza budynku pojawia się bowiem „problemy” polegający na tym, że MPGK przyjeżdża

po odbiór odpadów w różnych godzinach. Nawet jeśli gospodarz otworzy wiatę po odbiór śmieci w dniu wywozu, to istnieje ryzyko, że ktoś może ją zamknąć i wówczas MPGK nie wywiezie śmieci, które będą zalegać do następnego terminu wywozu. Mając to na uwadze poproszono Kierownika Działu Transportu MPGK o podanie godzin, kiedy

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2022 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 5)

odpady mają być odbierane. Niestety z uwagi na podanie różnych godzin ich odbioru, z dosyć rozległym przedziałem czasowym, które nie są stałe i zmieniają się w każdym dniu wywozu odpadów, Administracja i Rada Osiedla postanowiła aby wiaty śmietnikowe pozostawić otwarte.

2. Pozostawianie resztek jedzenia (głównie chleba) przy pojemnikach na odpady.

Pozostawianie przy pojemnikach na odpady resztek jedzenia, celem dokarmiania ptaków powoduje, że w rejonie śmietników pojawia się znaczna ilość gryzoni (szczurów). W roku bieżącym wielokrotnie zlecałmy dodatkową deratyzację nie tylko piwnicy, lecz także otoczenia wokół nieruchomości. Niestety pomimo podjętych działań deratyzacyjnych, pozostawione jedzenie stanowi doskonałą pożywkę dla szczurów, których liczebność wzrasta w sporym tempie. Prosimy zatem o rozważę i nierozrzucanie resztek jedzenia wokół śmietników.

3. Odpady wielkogabarytowe, zużyte opony i odpady poremontowe.

Wywóz odpadów wielkogabarytowych w naszym Osiedlu odbywa się w każdą pierwszą i третią 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 działania 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 uiszczenia opłaty za śmieci istnieje także możliwość pobrania od MPGK Sp. z o.o. – nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym – worków typu BIG-BAG w ilości nieprzekraczającej 2m³. 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. Wyrzucanie niedopałków papierosów przez okna i balkon oraz resztek jedzenia.

Z uwagi, że do Administracji Osiedla coraz częściej wpływają skargi mieszkańców na sąsiadów, którzy notorycznie wyrzucają niedopałki papierosów przez okna i balkon, pragniemy przypomnieć, że zgodnie z Regulaminem Porządku Domowego dla użytkowników lokali w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, tj.:

§1 pkt 3, „Użytkownik lokalu jest obowiązany korzystać z lokalu, budynku i jego otoczenia w zgodzie z dobrymi obyczajami i w sposób nieutrudniający korzystania z nieruchomości przez inne osoby...”, a także § 10 pkt 2, „Zabrania się, palenia tytoniu na korytarzu, w piwnicy, na strychu, w pralni domowej, suszarni, klatce schodowej i w kabinie dźwigu. Zabrania się wyrzucania niedopałków papierosów przez okno, balkon, loggie czy taras”.

Informujemy, że wyrzucanie niedogaszonych papierosów przez okna i balkon wiąże się z poważnym zagrożeniem. Żarzący się tytoń upadający na balkon lub parapet sąsiada może spowodować pożar przez zaproszenie ognia. Ponadto wyrzucanie jakichkolwiek odpadów przez okna i balkon w mieszkaniu stanowi wykroczenie w myśl art. 75 Kodeksu wykroczeń

„§1. Kto bez zachowania należytej ostrożności wystawia lub wywiesza ciężkie przedmioty albo nimi rzuca, wylewa płyny, wyrzuca nieczystości albo doprowadza do wypadania takich przedmiotów lub wylewania się płynów, podlega karze grzywny do 500 złotych albo karze nagany” oraz art. 145 Kodeksu wykroczeń „§1. Kto zanieczyszcza lub zaśmieca miejsca dostępne dla publiczności, a w szczególności drogę, ulicę, plac, ogród, trawnik lub zieleniec, podlega karze grzywny do 500 złotych albo karze nagany”.

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA OSIEDLA W 2022 R.

Opracowywanie i określanie priorytetów oraz realizacja planu remontów w 2022 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 2022 r. wynosiła **516.566,00 zł**, w tym:

- bilans otwarcia 2022 **164.995,00 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych (od lokali mieszkalnych) **428.380,00 zł**
- zwrot 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**

- zwrot środków na fundusz remontowy część „A” – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesione w przeszłości oraz które powstają w związku z realizacją Strategii Ekonomicznej KSM – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015 z dnia 2.07.2015 r. - **26.014,00 zł**

Z tytułu wnoszonych opłat w ramach funduszu cz. „B” w Osiedlu Janów, w tabeli nr 3 na stronie obok przedstawiamy realizację rzeczowo-finansową robót z planu remontów na 2022 r.

Na początku bieżącego roku kontynuowaliśmy planowane i rozpoczęte w listopadzie 2021 r. wykonanie podbudowy pod nowe wiaty śmietnikowe. Prace zostały przeprowadzone przez Zakład Celowy Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej (tj. Zakład Zieleni i sfinansowane z bilansu otwarcia 2022 r.. Po wykonaniu podbudowy, na podstawie zawartej umowy ze spółką BioSilesia z siedzibą w Bytomiu przystąpiono do zamontowania na nieruchomościach przy ul. Zamkowej 61-63, 81-83 i 52 nowych wiat śmietnikowych. Celem minimalizacji kosztów, w wiatkach zostało zamontowane oświetlenie solarne, zasilane energią słoneczną. Dzięki tym działaniom energooszczędnym użytkownicy nieruchomości w Osiedlu, nie muszą ponosić dodatkowych kosztów energii elektrycznej związanych z oświetleniem boksów śmietnikowych. Mając na uwadze stale wzrastające ceny wody z inicjatywy Kierownika i Rady Osiedla Janów we wspomnianych powyżej wiatkach zamontowane zostały (siłami własnymi - przez pracowników Administracji Osiedla) zbiorniki na deszczówkę o poj. 365 litrów/jeden zbiornik, służące mieszkańcom Osiedla do podlewania np. kwiatów balkonowych oraz nowo nasadzonych roślin i krzewów.

W roku bieżącym siłami własnymi, konserwatorzy Administracji Osiedla wykonali gruntowny remont klatki schodowej polegający m.in. na uzupełnieniu ubytków, położeniu gładzi i malowaniu klatki w nieruchomości przy ul. Zamkowej 87. Obecnie prace te są kontynuowane w budynku przy ul. Zamkowej 89. Dzięki przedmiotowym pracom polepszyła się estetyka nieruchomości oraz podniosła się jej wartość.

Z uwagi na wyciek fekaliów w piwnicy budynku przy ul. Zamkowej 61b zaszła konieczność awaryjnej wymiany całej poziomej instalacji kanalizacyjnej w piwnicy. Zły stan techniczny poziomów kanalizacyjnych w nieruchomości Zamkowa 61,61a i 61c – kwalifikuje je do wymiany w przyszłym roku. Podobna awaria miała miejsce w budynku przy ul. Zamkowej 51, gdzie zaszła konieczność wymiany odcinka poziomej instalacji kanalizacyjnej w piwnicy nr 18. Prace zostały przeprowadzone przez Serwis Techniczny KSM.

W związku ze zbiorowym (pisemnym) wnioskiem mieszkańców budynku przy ul. Zamkowej 58 (w pionie mieszkania nr 4) przeprowadziliśmy

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2022 ROK

Tabela nr 3

REALIZACJA RZECZOWO-FINANSOWA ROBÓT Z PLANU REMONTÓW NA 2022 R.

Rodzaj i adres przeprowadzanych robót		Planowana wartość robót remontowych ujętych w planie remontów na 2022 r.	Rzeczywista wartość robót
1. Wymiana stolarki okiennej:		5 000 zł	495 zł
Refundacja kosztów wymiany 3-ch nawiewników w lokalu przy ul. Zamkowej 87/8		5 000 zł	495 zł
2. Roboty dekarские		46 000 zł	29 290 zł*
Wymiana skorodowanych nasad kominowych	Na wszystkich budynkach w Osiedlu	35 000 zł	20 500 zł* tj. nasady+materiał, montaż przeniesiony na 2023 r.
Wymiana płyty poliwęglanowej naświetla klatki schodowej	Zamkowa 61b	4 000 zł	1 930 zł
Wykonanie obróbek z papy termozgrzewalnej wokół naświetli dachowych	Zamkowa 81abc	7 000 zł	6 860 zł
3. Roboty malarskie		80 000 zł	108 905 zł*
Malowanie klatek schodowych	Zamkowa 87	40 000 zł	54 225 zł
	Zamkowa 89	40 000 zł	54 680 zł*
4. Roboty instalacyjne wod.-kan.		5 000 zł	0 zł
Wymiana części pionu w piwnicy	Zamkowa 49	5 000 zł	0 zł
5. Obiekty małej architektury		130 000 zł	233 200 zł
Wiata śmietnikowa z montażem	Zamkowa 61-63	40 000 zł	37 000 zł
	Zamkowa 81-83	50 000 zł	47 500 zł
	Zamkowa 52	40 000 zł	38 000 zł
Podbudowa pod wiaty śmietnikowe (dokończenie robót ujętych w planie na 2021 r., finansowane z BO 2022 r.)	Zamkowa 61-63		40 400 zł
	Zamkowa 81-83		39 200 zł
	Zamkowa 52		31 100 zł
6. Rezerwa finansowa na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe		60 000 zł	49 916 zł*
Montaż lamp solarnych w wiatach śmietnikowych	Zamkowa 61-63		738 zł
	Zamkowa 81-83		738 zł
	Zamkowa 52		738 zł
Montaż systemu odwodnienia dachu w wiatach śmietnikowych	Zamkowa 81-83		615 zł
	Zamkowa 52		738 zł
Awaryjna wymiana poziomu instalacji kanalizacyjnej w piwnicy	Zamkowa 61b		26 000 zł
Awaryjna wymiana odcinka poziomu instalacji kanalizacyjnej w piwnicy	Zamkowa 51 (w piwnicy nr 18)		3 500 zł
Wymiana odcinka łazienkowego pionu instalacji kanalizacyjnej	Zamkowa 58 (pion mieszkania nr 4)		10 740 zł
Skucie luźnych tynków na elewacji	Zamkowa 52,54,56,58 i 60		2 109 zł
Montaż instalacji c.c.w. w mieszkaniach	Osiedle		3 000 zł*
Zakup dodatkowych materiałów do robót remontowych	Osiedle		1 000 zł*
7. Spłata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego (w tym odsetki)		50 570 zł	50 570,00 zł
8. Odpis na fundusz interwencyjny Osiedle		5 080 zł	5 080 zł
9. Koszty ogólnozakładowe			27 000 zł*
RAZEM:		381 650 zł	504 456 zł

*wartość prognozowana do końca 2022 r.

(Ciąg dalszy na str. 8)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2022 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 7)

Tabela nr 4

wymianę odcinka pionu kanalizacyjnego łazienkowego. W najbliższych latach przewidujemy sukcesywną wymianę 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.

Ważną inwestycją, o której należy korzystając z niniejszej publikacji wspomnieć było wykonanie przebudowy sieci gazowej n/c, nowych przewodów i urządzeń sieci gazowej niskiego ciśnienia w naszym Osiedlu. Przedmiotowa inwestycja była wykonywana przez Spółkę PAN-GAZ Częstochowa S.A. na zlecenie Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. .

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego obowiązkiem zarządcy nieruchomości jest poddawanie budynków corocznej kontroli technicznej, mającej na względzie zapewnienie mieszkańcom bezpiecznych warunków zamieszkiwania. W wyniku zaleceń wynikających z corocznej kontroli stanu technicznego obiektu, nastąpiła konieczność wymiany płyty z poliwęglanu (wykonane na zlecenie KSM przez firmę zewnętrzną) w naświetlu budynku przy ul. Zamkowej 61b oraz wykonanie obróbek z papy termozgrzewalnej wokół naświetli dachowych w budynku przy ul. Zamkowej 81abc (wykonane siłami własnymi – przez konserwatorów Osiedla). Ponadto w roku bieżącym zakupiono 243 szt nasad kominowych, które na początku przyszłego roku zostaną zamontowane przez konserwatorów Osiedla na wylotach kominowych na wszystkich budynkach (za wyjątkiem Zamkowej 83-89, gdzie nasady te zostały wymienione na nowe podczas remontu dachu w 2017/2018).

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 30.10.2022 r. z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitalnych + fundusz „A”) oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przeksięgowanych z funduszu remontowego część „B”, zasilenia środkami z funduszu interwencyjnego (wg kosztów w dacie poniesienia w zł).

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992-2022*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2022**/**	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m ² p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Zamkowa 81-81c	1 231 521	1 383 817	152 296	51,83	2 175,66
Zamkowa 63-69	1 268 878	1 383 559	114 681	39,02	1 638,30
Zamkowa 61-61c	1 288 981	1 383 334	94 352	32,11	1 347,89
Zamkowa 58	455 285	513 024	57 740	53,07	2 309,58
Zamkowa 54	456 478	512 356	55 878	51,36	2 235,12
Zamkowa 60	457 212	512 144	54 932	50,49	2 197,30
Zamkowa 56	459 364	512 416	53 053	48,76	2 122,12
Zamkowa 52	460 508	512 351	51 842	47,65	2 073,70
Zamkowa 83-89	1 343 740	1 382 864	39 124	13,31	558,91
Zamkowa 51	1 306 680	480 160	-826 521	-832,70	-41 326,03
Zamkowa 53	1 310 526	483 603	-826 923	-833,11	-41 346,17
Zamkowa 47	1 444 842	481 237	-963 605	-970,81	-48 180,23
Zamkowa 49	1 482 744	480 333	-1 002 411	-1 009,90	-50 120,53

* do dnia 31.10.2022 r.

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

Zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany podzielników i wodomierzy

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 wnoszonych odpisów na fundusz remontowy cz. „B”. Informujemy, że w centralnie ciepłą wodę,

wyposażonych jest obecnie 84% lokali mieszkalnych w Osiedlu Janów. Nasz apel kierujemy do Państwa w trosce o zachowanie bezpieczeństwa i eliminację zagrożenia jakie niesie ze sobą cząsteczka tlenkiem węgla, których przyczyną są często piecyki gazowe, niewłaściwie użytkowane i konserwowane.

ZAMIERZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW NA 2023 ROK

Plan gospodarczy na rok 2023 to zestawienie planowanych, koniecznych wydatków z wpływami na ten cel. Podstawą sporządzenia 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 niepogorszonym, 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 dobiegającego końca roku (informacjami w tym zakresie byliśmy także zasypywani poprzez mass media), nastąpił spory wzrost cen, który odczuwalny jest właściwie w każdym segmencie gospodarki rynkowej. Niestety wybuch wojny za naszą wschodnią granicą jeszcze bardziej przyczynił się do wzrostu cen gazu, paliw i energii. **GUS podaje, że w październiku 2022 roku inflacja w Polsce wyniosła 17,9 proc. Ostatni taki odczyt obserwowany był w 1997 roku.** Sytuacja ekonomiczna, z którą obecnie się stykamy dotyka każdego segmentu gospodarki i niestety uderza w kieszeń nas wszystkich. Przy sporządzaniu planu gospodarczego Osiedla na 2023 r. celem zapewnienia bilansowania się poszczególnych

składników wpływów i kosztów, których wzrost sięga nawet do 20% (wzrost cen energii i paliw, podniesienie wartości minimalnego wynagrodzenia o 17,77% - w skali roku), nastąpiła konieczność podniesienia niektórych składników opłat. Mając to na uwadze, po dokładnym przeanalizowaniu przedstawionych przez Administrację Osiedla wysokości planowanych kosztów na 2023 r., Rada Osiedla „Janów” podjęła Uchwałę nr 4/2022 z dnia 7.11.2022 r. o podniesieniu stawki odpisu w zakresie eksploatacji w pozycjach:

- usługi gospodarzy z 0,62 zł/m² na 0,69 zł/m²;
- koszty obsługi Osiedla z 1,80 zł/ m² na 2,38 zł/ m²;
- energia elektryczna z 0,04 zł/ m² na 0,06 zł/ m²;

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2022 ROK

- pozostałe koszty eksploatacji dla lokali mieszkalnych posiadających tytuł prawny:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najem: z 1,85 zł/ m² na 2,28 zł/ m²
 - b) prawo odrębnej własności lokalu: z 1,60 zł/ m² na 2,01 zł/ m²
- Powyższe zmiany będą wprowadzone od 1.03.2022 r.

Szanowni Państwo, ponieważ wielu mieszkańców kieruje do nas pytanie dlaczego wysyłamy zawiadomienia o planowanych zmianach opłat 3 miesiące wcześniej?

Informujemy, że przedmiotowe działanie Spółdzielni jest określone wymogami 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 obligują nas do wysyłania zawiadomień o zmianie w opłatach zależnych od Spółdzielni z 3-miesięcznym 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 najmniej) 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat z tego tytułu.

W zestawieniu tabelarycznym (tabela nr 5) na str. 9 przedstawiamy planowane koszty oraz wpływy dotyczące eksploatacji Osiedla Janów (na dzień 31.12.2023 r.).

Planowane wpływy na eksploatację w 2023 r. przyjęto w wysokości **2.129.376 zł** (bez bilansu otwarcia roku 2023, którego planowana wysokość wynosi ok. **103.406,00 zł**), szacowane koszty natomiast oscylują w wysokości **2.149.590 zł**.

Planowana akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B” w 2023 r. wynosi **382.306,00 zł**, w tym:

- bilans otwarcia 2023 **12.110,00 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych (od lokali mieszkalnych) **447.000,00 zł**
- zwrot 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**
- zwrot środków na fundusz remontowy część „A” – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesione w przeszłości oraz które powstają w związku z realizacją Strategii Ekonomicznej KSM zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015 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 możliwości finansowych Osiedla, planuje się wykonać roboty remontowe ujęte w tabeli nr 6 na str. 10.

W 2023 roku planujemy wykonać gruntowny remont wózków w nieruchomościach położonych przy ul. Zamkowej 52-54-58 i 60. W przypadku nieruchomości Zamkowa 56, która nie posiada wózków, a lokal użytkowy, na cele wózków

Tabela nr 5
**PLANOWANE KOSZTY ORAZ WPŁYWY DOTYCZĄCE EKSPLOATACJI
OSIEDLA JANÓW (NA DZIEŃ 31.12.2023 R.)**

Lp.	Rodzaj kosztów	Wpływy	Koszty	Wynik*
1	Energia elektryczna (poza lokalami)	36 892,00 zł	36 566,00 zł	326,00 zł
2	Koszty obsługi Osiedla w tym: płace pracowników wraz z narzutami, koszty funkcjonowania Rady Osiedla, 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	579 913,00 zł	579 666,00 zł	247,00 zł
3	Pozostałe koszty eksploatacji 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	531 259,00 zł	528 906,00 zł	2 353,00 zł
4	Zimna woda i kanalizacja	451 018,00 zł	479 705,00 zł	-28 687,00 zł
5	Wywóz nieczystości	271 521,00 zł	271 521,00 zł	0,00 zł
6	Usługi gospodarzy - sprzętanie	172 281,00 zł	170 416,00 zł	1 865,00 zł
7	Odczyty wody	5 820,00 zł	2 727,00 zł	3 093,00 zł
8	Konserwacja instalacji RTV	9 782,00 zł	9 781,00 zł	1,00 zł
9	Konserwacja domofonów	14 114,00 zł	14 040,00 zł	74,00 zł
10	Legalizacja wodomierzy	29 918,00 zł	29 405,00 zł	513,00 zł
11	Podzielniki ciepła	11 935,00 zł	11 934,00	1,00 zł
12	Korekty rozliczeń wody i ścieków	-77,00 zł	-77,00 zł	0,00 zł
13	Pozostałe koszty/przychody operacyjne	15 000,00 zł	15 000,00 zł	0,00 zł
Razem:		2 129 376,00 zł	2 149 590,00 zł	X
Podatek dochodowy:		X	1 040,00 zł	X
Pożytki z nieruchomości:		2 445,00 zł		
Wynik netto (przychody-koszty-podatek dochodowy+pożytki z nieruchomości)		-18 809,00 zł		
Bilans otwarcia 1.01.2023 r.		103 406,00 zł		
Wynik netto z bilansem otwarcia na dzień 31.12.2023 r. jest dodatni i wynosi:		84 597,00 zł		

zostanie zaadaptowana jedna z suszarni. Roboty te zostaną wykonane przez pracowników Administracji Osiedla (konserwatorów). O terminie przeprowadzenia przedmiotowych robót zostaną Państwo powiadomieni z 14-dniowym wyprzedzeniem, za pośrednictwem tablicy ogłoszeń.

Z uwagi na zły stan techniczny poziomej instalacji kanalizacyjnej – korozję żeliwa, z którego wykonana jest ta instalacja, zachodzi konieczność jej wymiany. W 2023 roku taka wymiana zostanie przeprowadzona (jako kontynuacja robót z 2022 roku) w nieruchomości przy ul. Zamkowej 61,61a i 61c. W latach następnych przewidujemy wykonać

sukcesywną wymianę tej instalacji na wszystkich nieruchomościach.

Ponadto w przyszłym roku planujemy przeprowadzić wymianę pionów łazienkowych w całej nieruchomości przy ul. Zamkowej 54.

Budynki w Osiedlu Janów powstały na początku lat 70-tych. Żeliwo, z którego wykonane są zarówno poziome jak i pionowe odcinki instalacji kanalizacyjnej posiada okres użyteczności na ok. 50 lat. Z uwagi na starzejącą się substancję naszych nieruchomości, zarówno wymiana pionów jak

(Dokończenie na str. 10)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2022 ROK

(Dokończenie ze str. 9)

Tabela nr 6

PLANOWANE ROBOTY REMONTOWE W OSIEDLU JANÓW W 2023 ROKU

i poziomów kanalizacyjnych jest nieunikniona. Zdajemy sobie sprawę, że taka wymiana spotyka się często z niechęcią wśród mieszkańców, którzy mają wyremontowane łazienki. Korzystając z tej publikacji pragniemy jednak podkreślić, że ich wymiana jest konieczna w celu zapobiegania późniejszym zalaniom „fekaliami” łazienek, kuchni i piwnic z powodu skorodowanej instalacji kanalizacyjnej.

Na roboty nieprzewidziane, tzw. awaryjne, Osiedle zadysponowało kwotą w wysokości **90.000 zł**.

Nie da się pominąć faktu, że realizacja zadań ujętych w planie remontów na rok 2023 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 mieszkanie.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA OSIEDLA W ROKU 2022 I 2023

Do statutowych obowiązków Spółdzielni delegowanych odpowiednio (zgodnie ze strukturą organizacyjną) na Administrację należały również realizacje w Osiedlu zadań z zakresu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Sprawozdanie z działalności w roku 2022*

*wartości prognozowane do końca 2022 r.

Wpływy z tytułu odpisów na działalność społeczną, oświatową i kulturalną w Osiedlu liczone w ciężar opłat eksploatacyjnych w roku 2022 r. wynoszą łącznie **44.830 zł**, z tego od mieszkań **11.660 zł**, inne wpływy (odpłatności za imprezy) **7.090 zł** oraz bilans otwarcia 2022 **26.080 zł**.

Z uwagi na pandemię, celem zachowania bezpieczeństwa zarówno mieszkańców Osiedla jak i pracowników Spółdzielni ze względu na wzrost zachorowań na COVID-19 i obowiązujące w tym zakresie obostrzenia, realizacja działań społeczno-kulturalnych w Osiedlu w 2022 r. została wstrzymana do marca br.. Po ustaniu obostrzeń w tym zakresie ponownie przywrócono działania społeczno-kulturalne w Osiedlu.

Rok 2022 jest bardzo ważnym rokiem dla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, bowiem jest rokiem jubileuszowym, w którym Spółdzielnia obchodzi 65-rocznicę swojej działalności. Z tej okazji w naszym Osiedlu zostały dla Państwa zorganizowane dwie wycieczki.

28.05.2022 r. odbyła się wycieczka do jednego z największych parków rozrywki w Europie do Energylandii w Zatorze. Wycieczka ta cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem wśród najmłodszych mieszkańców naszego Osiedla. Łączny koszt imprezy: **8.060 zł**.

W dniach **11-12.06.2022 r.**, zorganizowana została dla nieco starszych mieszkańców – dwudniowa wycieczka do uzdrowisk Kotliny Kłodzkiej tj. do Kudowy-Zdroju, Polanicy-Zdroju i Duszników-Zdroju. Nasi mieszkańcy mogli zwiedzać najpięk-

Rodzaj i adres przeprowadzanych robót		Plan remontów na 2023 r.
1. Wymiana stolarki okiennej:		
Realizowana we własnym zakresie (koszty refundacji)		5 000 zł
2. Roboty murarsko-tynkarskie		
Remont pomieszczenia ogólnego użytku – wózkownia	Zamkowa 52	21 000 zł
	Zamkowa 54	21 000 zł
	Zamkowa 58	21 000 zł
	Zamkowa 60	21 000 zł
Remont pomieszczenia ogólnego użytku – suszarni	Zamkowa 56	13 000 zł
3. Roboty instalacyjne wod.-kan, gaz, c.c.w.		
Wymiana poziomu instalacji kanalizacyjnej w piwnicy	Zamkowa 61	30 000 zł
	Zamkowa 61a	30 000 zł
	Zamkowa 61c	30 000 zł
Wymiana pionu kanalizacyjnego łazienkowego	Zamkowa 54	60 000 zł
4. Rezerwa finansowa na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe	Osiedle	90 000 zł
5. Odpis na fundusz interwencyjny	Osiedle	5 080 zł
RAZEM:		347 080 zł

niejsze uzdrowiska w Polsce, a także pobawić się przy muzyce połączonej z grillem. Łączny koszt imprezy: **21.634 zł**.

Ponadto **11.10.2022 r.** w siedzibie Administracji Osiedla Janów KSM odbyła się bezpłatna. prelekcja dla mieszkańców Osiedla pt. „Zdrowie w Twoich rękach” – poprowadzona przez fizjoterapeutkę, specjalistkę w zakresie Techniki Bowena mgr Janinę Dziunikowską. Koszt prelekcji 340 zł.

W dniu **28.10.2022 r.** rozdysponowano wśród naszych mieszkańców bilety na multimedialną wystawę Van Gogh, która odbyła się 28.10.2022 roku Koszt imprezy 960 zł.

PLANOWANE DZIAŁANIA W 2023 R.:

Na działalność społeczno-kulturalną w 2023 r. przewiduje się akumulację kwoty w wysokości **38.240 zł**, na którą składają się: planowane wpływy w wysokości **24.200 zł** oraz bilans otwarcia roku 2023 w wysokości **14.040 zł**.

W ramach prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2023 r. planuje się zorganizować nw. imprezy:

- zakup biletów na ciekawe wydarzenia kulturalne tj. do teatru, kina, itp. (cały rok);
- organizacja jednodniowej wycieczki do Energylandii (maj);
- organizacja jednodniowej wycieczki krajoznawczej (czerwiec);

- dofinansowania do udziału 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*.

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**

Administracja Osiedla Janów, ul. Zamkowa 61d, 40-413 Katowice, Telefon: (32) 255-73-24. Zarząd KSM, 40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c, e-mail: zarzad@ksm.katowice.pl lub kancelaria@ksm.katowice.pl telefon: Centrala: 32 20 84 - 700, Informacja: 32 2084 - 742.