

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

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

OSIEDLA LIGOTA

które odbędzie się w środę, 21 lutego 2018 roku,
o godz. 16⁰⁰ w Sali Konferencyjnej KSM
przy ul. Klonowej 35 c w Katowicach

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA LIGOTA W 2017 ROKU

W roku 2017 Rada Osiedla działała w składzie:

- **Krystyna WOJTAS** – przewodnicząca Rady Osiedla,
- **Jolanta ŁYCZBA** – zastępca Przewodniczącej Rady Osiedla oraz członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Agnieszka KRUPSKA** – sekretarz Rady Osiedla i Przewodnicząca Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Halina MAZUREK** – członek Rady Osiedla i Członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Władysław KWIECIEŃ** – Członek Rady Osiedla i Przewodniczący Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
- **Piotr PIECZARA** – Członek Rady Osiedla i Członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
- **Marcin WOJSŁAW** – Członek Rady Osiedla i Członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej.

Agnieszka Krupska w czerwcu 2017 r. na Walnym Zgromadzeniu została wybrana jako przedstawiciel naszego Osiedla do Rady Nadzorczej.

W minionym roku Rada Osiedla odbyła 13 posiedzeń. Komisje Społeczno-Kulturalna i Inwestycyjno- Techniczna w ciągu ubiegłego roku spotykały się na posiedzeniach w Administracji celem pogłębiania zagadnień dotyczących Osiedla, tematy podejmowane na Komisjach były przedstawiane na posiedzeniach Rady Osiedla.

Na posiedzeniach Rady rozpatrywano sprawy dotyczące:

- realizacji planów gospodarczo-finansowych i remontowych, wprowadzające korekty wynikające z potrzeb osiedla, które wymagały załatwienia w pierwszej kolejności,



- analizowano sytuację na osiedlu pod względem bezpieczeństwa i zagrożeń,
- jakości usług i robót wykonywanych na osiedlu przez przedmioty gospodarcze w ramach zawartych umów,
- analizy kosztów eksploatacji i remontów na osiedlu,
- stanu zadłużenia w opłatach mieszkańców wobec Spółdzielni – które jest bardzo wysokie – w związku z tym na każde posiedzenie (oprócz grudniowego) zapraszani byli zalegający z opłatami celem złożenia wyjaśnień,
- zadań wykonywanych przez Administrację Osiedla,
- organizacji imprez w ramach działalności społeczno-kulturalnej,

- rozpatrywanie skarg i wniosków wniesionych przez mieszkańców do Rady Nadzorczej, Zarządu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Administracji Osiedla.

- przestrzegania regulaminów obowiązujących w KSM przez mieszkańców, najemców mieszkań i wynajmujących lokale użytkowe.

Członkowie Rady Osiedla uczestniczyli w:

- komisjach przetargowych na wybór wykonawców prac remontowych i modernizacyjnych-prowadzonych w osiedlu w ramach funduszu „B”,
- przeglądach zasobów mieszkaniowych i infrastruktury osiedlowej,
- odbiorach wykonanych prac remontowych,
- imprezach organizowanych przez Administrację i Komisję Społeczno-Kulturalną Rady Osiedla.

Rada Osiedla podejmując decyzje i działania uwzględniła oczekiwania wszystkich mieszkańców i starała się zaspakajać je w zakresie bezpieczeństwa, potrzeb kulturalnych, estetyki zasobów mieszkaniowych i infrastruktury osiedlowej w miarę posiadanych środków.

Pragnę podziękować za współpracę w imieniu całej Rady Osiedla Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Radzie Nadzorczej, Administracji Osiedla oraz Centrum Zarządzająco-Usługowemu KSM, a najbardziej wszystkim lokatorom, którzy pisemnie lub osobiście na dyżurach Rady Osiedla informowali o problemach własnych i naszego osiedla. Uwagi kierowane pod naszym adresem bardzo nam pomagały w ich rozwiązywaniu.

Zachęcam wszystkich mieszkańców do czynnego udziału w Zebraniu Osiedlowym, które odbędzie się w środę, 21 lutego 2018 r. o godz. 16⁰⁰ w siedzibie Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Klonowej 35c.

**Przewodnicząca Rady Osiedla
KRYSZYNA WOJTAS**

PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

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

ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

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

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2017 ROKU

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa – Administracja Osiedla Ligota przedstawia sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej osiedla w oparciu o przewidywane wykonanie rzeczowe i finansowe za 12 miesięcy 2017 r.

Podstawowe zadania będące przedmiotem działania Administracji zostały ujęte w planie gospodarczo-finansowym osiedla przedstawionym mieszkańcom na Zebraniu Osiedlowym odbytym w dniu 13.12.2016 r., a następnie przyjętym w obowiązującym trybie przez Radę Osiedla i Radę Nadzorczą.

Plan naszego Osiedla stanowi część planu gospodarczo-finansowego całej Spółdzielni.

Administracja Osiedla Ligota w okresie sprawozdawczym pracowała w składzie:

- obsługa techniczno-eksploatacyjna – 3 etaty
 - konserwatorzy – 3 etaty
- i administrowała powierzonym jej majątkiem w skład którego wchodziło **13 budynków z 557 mieszkańiami** o łącznej pow. **27.281 m²** w tym 5 budynków wysokich wyposażonych w dźwigi osobowe.

Osiedle Ligota ma swoją specyfikę, ponieważ jest jednym z najmniejszych osiedli, a usytuowane jest na dużym obszarze miasta, łącznie zajmuje obszar **37.634 m²**, który zlokalizowany jest w trzech rejonach Ligoty oraz jeden rejon w Piotrowicach. Rejony te są od siebie w odległościach 4 do 6 km, co znacznie utrudnia administrowanie zasobami i szybkie reagowanie na występujące awarie. Konserwatorzy korzystają z autobusów lub transportują materiały na piechotę.

Staramy się utrzymać nasze zasoby w pełnej sprawności, ale czas czyni swoje, a 57 lat „życia” budynku skutkuje częstszymi awariami. Stopień ich zużycia jest inny aniżeli budynków wybudowanych w latach osiemdziesiątych w związku z czym inne są potrzeby remontowo-modernizacyjne poszczególnych nieruchomości. W starszych budynkach wymieniane były piony i poziomy kanalizacyjne.

Budynki różnią się również wielkością, ilością kondygnacji, średnią wielkością mieszkań, ilością zamieszkałych osób i wiekiem tych osób.

Prowadzenie eksploatacji w obrębie nieruchomości budynkowych jest działaniem złożonym, a w warunkach spółdzielczych musi być realizowane przy jednoczesnym łagodzeniu i eliminowaniu występujących na tym tle różnego rodzaju różniczek, problemów, konfliktów sąsiedzkich, a także subiektywnego odbioru realizowanych



przez Administrację Osiedla czynności. Należy podkreślić, że każde działanie zarządcy musi być zgodne z obowiązującymi przepisami prawnymi, które czasem wydłużają proces decyzyjny i niecierpliwych mieszkańców nadmiernie frustrują.

Rok 2017 był specyficzny ze względu na narastające, w niektórych rejonach Osiedla, problemy dotyczące kwestii gromadzenia odpadów komunalnych w sposób selektywny. Służby miejskie zintensyfikowały kontrole realizacji obowiązku segregacji śmieci w zasobach Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wynikiem przeprowadzonych kontroli było stwierdzenie przez te służby naruszenia zasad segregacji odpadów wskutek czego na niektórych osiedlach wprowadzono podwyższone opłaty z 14 do 20,00 zł/osobę/miesiąc we wskazanych przez Urząd Miasta budynkach. Nasze osiedle również po kontroli na ul. Warmińskiej zostało poinformowane przez Urząd Miasta o podniesieniu opłat do 20,00 zł w budynku sąsiadującym ze śmietnikami mimo, że do tych śmietników wrzucają swoje odpady mieszkańcy trzech budynków. W sąsiedztwie śmietnika są też ogródki działkowe i w pojemniku na szkło były odpady zielone wskazujące, że ktoś z ogródków wrzucił swoje śmieci do szkła. Dział Eksploatacji Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej po zasięgnięciu opinii Administracji Osiedla Ligota niezwłocznie odwołał się od decyzji Urzędu Miasta, wskazując na przytoczone powyżej argumenty. Urząd został również poinformowany o podjętych krokach przez Administrację Osiedla, która w planach finansowych na 2018 rok ujęła wybudowanie wiat zamykanych na terenie całego

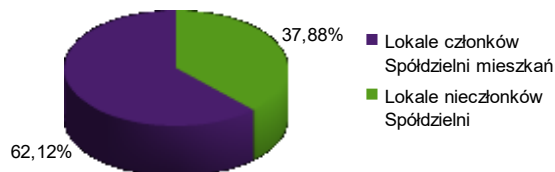
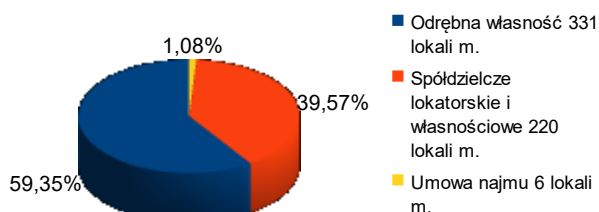
Osiedla Ligota. Niezależnie od działań Spółdzielni mieszkańcy tydzień później również podpisali i wysłali petycję do Urzędu, używając bardzo podobnych argumentów jak Spółdzielnia, mimo, że nie konsultowaliśmy się ze sobą. Inicjatywa mieszkańców w naszym przekonaniu wsparła stosowne działania Spółdzielni i przyczyniła się do wydania ponownej decyzji wycofującej podwyżkę opłaty. **Niemniej Urząd Miasta ostrzegł Spółdzielnię, że w roku 2018 będzie intensyfikował kontrole i jeśli stwierdzi brak segregacji, lub niestaraną segregację będzie bezwzględnie podnosił opłaty.**

Przypominamy, że selektywna zbiórka odpadów obejmuje:



- odpady z tworzyw sztucznych – umieszczamy w kontenerach koloru żółtego,
- odpady papierowe – w kontenerach koloru niebieskiego,
- odpady szklane – w kontenerach koloru zielonego,
- odpady metalowe – w kontenerach koloru czerwonego,
- bioodpady – w kontenerach koloru brązowego,
- natomiast odpady zmieszane gromadzimy w pojemnikach koloru czarnego.

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA LOKALI W OSIEDLU LIGOTA



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2017 ROKU

Wobec tego każdy mieszkaniec powinien dbać o staranną segregację. Przypominamy, że wynosząc butelki w reklamówce, należy butelki wyrzucić do pojemnika na szkło, a reklamówkę do pojemnika na plastik. Wrzucenie butelek w reklamówce do szkła traktowane jest jako nieposegregowane odpady i mogą skutkować decyzją o podwyżce opłat. Dotyczy to też innych odpadów, np.: wyrzucając buty należy postąpić podobnie, buty wrzucamy do pojemnika ogólnego ale plastikowa torba powinna być wrzucona do plastików. Pojemniki na odpady ogólne na co zwraca uwagę Urząd Miasta, są poddawane szczególnej kontroli, tzn. jeśli w pojemniku ogólnym będą odpady na które są ustawione obok pojemniki do segregacji, to też jest podstawa do podniesienia opłaty na 20,00 zł. Poświęcamy temu problemowi tyle uwagi bo chodzi o niebagatelną kwotę: przy obecnej liczbie około 1007 mieszkańców x 14,00 zł opłata wynosi **14.098,00 zł**, a po ewentualnej podwyżce wynosiłaby **20.140,00 zł**. Z przytoczonych kwot wynika jak dużo kosztuje brak segregacji, a w skali całej Spółdzielni jest to kwota wzrostu sięgająca setek tysięcy złotych. **Wniosek powinien być oczywisty, segregujemy bo chronimy środowisko, segregujemy bo realizujemy słuszną politykę państwa, segregujemy bo nie chcemy płacić kary za brak segregacji.**

Na Osiedlu od 9 maja 2017 r. Dzielnicy z III Komisariatu Policji w Katowicach pełnią dyżury w każdy drugi wtorek miesiąca, w godzinach od 16⁰⁰ do 17⁰⁰, w oparciu o „Porozumienie o współpracy w celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców Katowic” zawarte w dniu 5 października 2016 roku, pomiędzy: Komendą Miejską Policji w Katowicach a Katowicką Spółdzielnią Mieszkaniową. Przedmiotem porozumienia jest m. in. podnoszenie jakości życia i bezpieczeństwo mieszkańców Osiedla. Jest to działanie w szerszych ramach ogólnopolskiego programu „Dzielnicy bliżej nas”.

W efekcie 3 marca 2017 r. doszło do spotkania w Administracji ([zdjęcie powyżej](#)) Kierownika Rewiru Dzielnicy Wydziału Prewencji Komisariatu Policji III w Katowicach z Kierownikiem Osiedla Ligota. Omówiono formę nawiązania współpracy i ustalono kiedy mogą odbywać się dyżury dzielnicowych w Administracji. Osiedle Ligota jest zlokalizowane na obszarach rewirów trzech dzielnicowych, więc potrzebne było określenie organizacji tych dyżurów. Nie zagłębiając się w szczegóły ustaleń należy podkreślić, że mieszkańcy nie wykazują zainteresowania możliwością spotkania się ze swoim dzielnicowym mimo, że zdarzają się różne przypadki w których dzielnicowy mógłby poprawić bezpieczeństwo mieszkańców. To nie oznacza, że dyżury nie są skuteczne, ponieważ Kierownik Osiedla również często wysłuchuje skargi na kogoś lub na coś i odnotowuje niepokojące przypadki, dostarczane są również do Spółdzielni skargi pisemne. Wszystkie takie zgłoszenia są przekazywane Dzielnicy podczas ich dyżurów. Tym sposobem mieszkańcy są zachęceni do zgłaszania swoich uwag lub skarg dotyczących porządku i bezpieczeństwa, aby być objęci pomocą Dzielnicy. Na posiedzeniach Rady Osiedla są przekazywane informacje o współpracy z Policją, Rada wtedy też sama zgłasza swoje uwagi i problemy występujące na Osiedlu. Rów-



nież i te sprawy są przekazywane Dzielnicy. Potwierdzeniem skuteczności działania Policji jest zgłaszany przez Radę Osiedla problem z młodymi ludźmi, którzy zbierają się w pobliżu budynków Osiedla i do późnych godzin nocnych zachowują się uciążliwie głośno. Dzielnicy przyjął zgłoszenie i uzyskał od Komendanta akceptację wpisania tego miejsca do „Planu priorytetowego”, co oznacza kilkakrotne pojawianie się we wskazanych godzinach patroli Policji i wzmożoną obserwację terenu. Z doświadczenia Policji wynika, że takie miejsca są opuszczone przez obserwowane lub legitymowane osoby. Czasami są zgłaszane przez mieszkańców problemy z nachodzeniem mieszkań przez różnych „przedstawicieli handlowych”, a często naciągaczy czy też oszustów.

Oceniamy inicjatywę Policji i Spółdzielni jako bardzo cenną, zachęcamy mieszkańców do spotkań z Dzielnicy, osobistego poznania ich i informowania o sprawach, które są dla każdego ważne. W razie potrzeby rozmowy mieszkańca z Dzielnicy w „cztery oczy” Kierownik Osiedla - rozumiejąc potrzebę zachowania poufności - zapewnia takie warunki w pomieszczeniach Administracji Osiedla.

PRACE OGÓLNOADMINISTRACYJNE

Bieżące prace biurowe są najmniej widoczne, ale pochłaniają najwięcej czasu. Mieszkaniec który po wielu latach potrzebuje „czegoś” z dokumentów przekonuje się jak bardzo ważne jest dokumentowanie działań związanych z jego mieszkaniem czy lokalem o innym charakterze. Dużo czasu administratorzy poświęcają na odbieranie telefonów i cierpliwe wysłuchiwanie skarg i wniosków naszych mieszkańców. Administracja zdaje sobie sprawę, że dla mieszkańca ta jego sprawa jest w tym momencie najważniejsza i tak właśnie reagujemy na zgłaszane uwagi i potrzeby, chociaż administratorzy nie zawsze każdą sprawę są w stanie i nie zawsze mogą rozwiązać po myśli naszego mieszkańca. Regulaminy obowiązujące w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej określają obowiązki i prawa mieszkańców i Administracji, która działa na rzecz mieszkańców w ramach obowiązującego prawa ogólnego i wewnętrznego, posiadane go zakresu kompetencji oraz możliwości finansowych i technicznych. Niemniej jednak nie można prowadzić administrowania osiedlem bez tego typu czynności.

- 1) W bieżącym roku zarejestrowano wpływ do Administracji 781 pism. Wszystkie sprawy załatwiane były na bieżąco bez nieuzasadnionej zwłoki lub kierowane według kompetencji do odpowiednich instytucji lub działów Spółdzielni. Załatwianie wielu z nich wymagało przeprowadzenia wizji lokalnej, uzyskania opinii Rady Osiedla lub mieszkańców danej nieruchomości której sprawa dotyczyła. W pismach zwracano się o wydanie zgody na wykonanie remontów i modernizacji mieszkań czy też części wspólnych, wycinkę lub prześwietlenie drzew, przebudowę chodników i dróg oraz innych temu podobnych spraw. Pisma wychodzące do mieszkańców dotyczyły w większości powiadomień o dodatkowych terminach przeprowadzania kontroli nakazanych Prawem Budowlanym, o odczytach zużycia mediów w lokalach, terminach komisyjnych wizji kwalifikujących do wymiany lub remontu np. stolarkę okienną, upomnień dotyczących zachowania porządku w piwnicach, korytarzach i pomieszczeniach wspólnych, a także przypominających o obowiązku przestrzegania regulaminu porządku domowego.
- 2) Przyjęto i wykonano w roku 2017 - 598 zgłoszeń dotyczących awarii i usterek m.in. wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, dekarskich, gazowych, stolarskich i murarskich. Konserwatorzy przepracowali w okresie od 1.01 do 31.12.2017 r.: 4.882 godziny, zużywając materiał za 18.521 zł. Ponadto przyjęto 68 zgłoszeń usterek dotyczących działania domofonów, 30 zgłoszeń dotyczących dźwięków, 22 zgłoszenia odnośnie działania anten RTV tzw. Azartu. Poza godzinami pracy Administracji usterki i awarie w osiedlu usuwane były przez Serwis Techniczny Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 3) Dokonano wspólnie z towarzystwami ubezpieczeniowymi likwidacji 15 szkód, które wystąpiły w lokalach mieszkalnych oraz mieście Spółdzielni.
- 4) W związku z kosztami zamieszkiwania wynikającymi z liczby osób do opłat za korzystanie z windy, podatku tzw. „smięciowego” prowadzono ewidencję ludności w zakresie ilościowym zameldowania stałego lub czasowego, wymeldowania, dokonywania zmian meldunkowych zgłaszanych przez lokatorów

(Dokończenie na str. 4)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2017 ROKU

(Dokończenie ze str. 3)

- obejmujących urodzenie dziecka, zmiany stanu cywilnego, zgonów.
- 5) Nadzór nad firmami wykonującymi usługi na rzecz osiedla w zakresie utrzymania terenów zielonych – ich sprzątanie i odśnieżanie, usuwanie skutków zimy, cięcia sanitarno-pielęgnacyjne drzew i krzewów.
 - 6) Bieżące monitorowanie jakości wykonanych usług utrzymania czystości i porządku na osiedlu, sprzątania klatek schodowych oraz przyjmowania od mieszkańców wniosków, spostrzeżeń i uwag.
 - 7) Przeprowadzenie w okresie wiosennym i jesiennym kompleksowej deratyzacji polegającej na rozłożeniu środków na gryzonicę w korytarzach piwnicznych budynków mieszkalnych osiedla.
 - 8) Kompleksowe oczyszczanie piaskownic ze starego piasku po okresie zimowym, przeprowadzenie dezynfekcji oraz nasypianie nowego piasku. Na placach umieszczono tabliczki z zakazem wyprowadzania psów.
 - 9) Usunięcie z korytarzy piwnic rzeczy zgromadzonych przez mieszkańców.

Przewiduje się, że wysokość kosztów eksploatacji za rok 2017 wyniesie **1.759.439 zł**, podczas gdy **naliczone wpływy** przewidywane są w wysokości **1.802.050 zł**, ale niestety rzeczywiste wpływy należy pomniejszyć o wielkość zaległości w opłatach związanych z użytkowaniem lokali. Mają one niebagatelny wpływ na płynność finansową Osiedla, utrudniając Spółdzielni bieżące regulowanie zobowiązań z tytułu dostarczanych do lokali mediów, usług eksploatacyjnych, a także znacznie ograniczają zakres możliwych do zrealizowania prac remontowych.

Zaległości bieżące w opłatach w części eksploatacji i remontów osiedla na dzień 31.12.2017 r. wynosiły **88.523 zł**, a w poszczególnych budynkach kształtowały się tak, jak w **tabeli i na wykresie powyżej**.

Osoby zalegające z opłatami są zapraszane na spotkania z Administracją i Radą Osiedla, które odbywają się raz, a niekiedy nawet dwa razy w miesiącu. Na spotkania te przychodzi niewiele osób. Uzyskują one poradę na temat możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy lub inną formę pomocy społecznej.

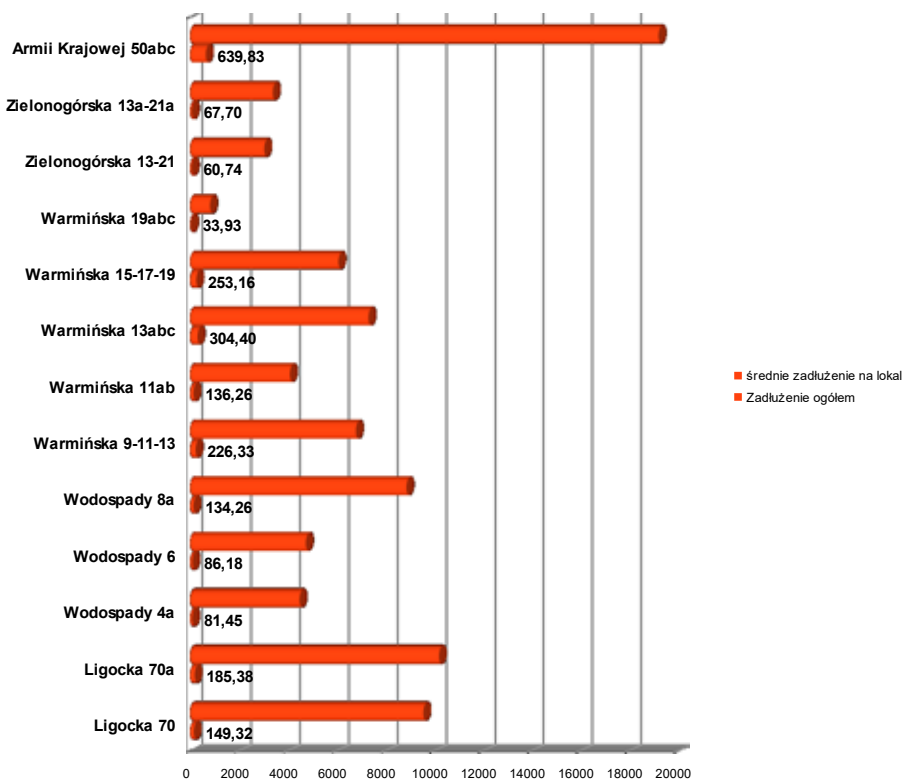
Członkowie Spółdzielni notorycznie zalegający z opłatami i niewywiązujący się z podjętych zobowiązań kierowani byli zgodnie z obowiązującą procedurą na rozmowy z Zarządem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej lub celem wszczęcia innych procedur windykacyjnych do spraw sądowych, egzekucji komorniczej, a nawet licytacji czy też eksmisji z zajmowanego lokalu.

Koszty eksploatacji to wydatki dotyczące utrzymania nieruchomości, estetyki, bezpieczeństwa, obsługi zasobów. Przewiduje się ich wykonanie w następującej wysokości:

- podatek od nieruchomości **22.435 zł**
- opłaty wieczystego użytkowania gruntu **42.182 zł**
- ubezpieczenie rzeczowe **12.946 zł**

Lp	Adres budynku	Wysokość zadłużenia ogółem	Średnie zadłużenie na lokal
1	Ligocka 70	9 556,20 zł	149,32 zł.
2	Ligocka 70a	10 196,01 zł	185,38 zł.
3	Wodospady 4a	4 479,56 zł	81,45 zł
4	Wodospady 6	4 739,74 zł	86,18 zł
5	Wodospady 8a	8 861,26 zł	134,26 zł
6	Warmińska 9-11-13	6 789,96 zł	226,33 zł
7	Warmińska 11 a-b	4 087,84 zł	136,26 zł
8	Warmińska 13 a-b-c	7 305,51 zł	304,40 zł
9	Warmińska 15-17-19	6 075,89 zł	253,16 zł
10	Warmińska 19 a-b-c	814,23 zł	33,93 zł
11	Zielonogórska 13-15-17-19-21	3 036,77 zł	60,74 zł
12	Zielonogórska 13a-15a-17a-19a-21a	3 384,94 zł	67,70 zł
13	Armii Krajowej 50 a-b-c	19 194,78 zł	639,83 zł

WYKRES OBRAZUJĄCY ZADŁUŻENIA NA POSZCZEGÓLNYCH BUDYNKACH OSIEDLA LIGOTA



- koszty zarządzania zasobami osiedla **290.845 zł**
- w tym koszt Rady Osiedla **54.481 zł**
- odczyty i rozliczenia wody **5.341 zł**
- usługi gospodarzy **128.455 zł**
- gotowość pogotowia technicznego **26.432 zł**
- obsługa techniczna osiedla **134.437 zł**
- pielęgnacja zieleni **47.860 zł**
- odśnieżanie terenów **1.471 zł**
- monitoring **7.255 zł**
- koszty inne: **158.197 zł**
- obejmujące m. in.: materiały konserwatorskie, koszty pomieszczeń administracji, koszty materiałów biurowych, koszty bhp, koszty

transportu, dezynfekcja i deratyzacja, koszty prowizji bankowych, usługi windykacyjne, itp.

Eksploatacja obejmuje również wydatki na media:

- dostawa wody **545.805 zł**
- energia elektryczna pomieszczeń ogólnego użytku i dźwigów **43.874 zł**
- wywóz odpadów komunalnych **172.528 zł**
- w tym wywóz dodatkowy odpadów budowlanych i innych **3.000 zł**
- dostarczanie sygnału RTV **21.233 zł**
- obsługa domofonów **13.081 zł**
- konserwacja dźwigów **36.175 zł**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2017 ROKU

Kosztowórcze są też czynności obligatoryjne wynikające z Prawa Budowlanego art.162, obowiązków Zarządcy bądź właściciela nieruchomości tj.:

- kontrola stanu technicznego instalacji gazowych **17.270 zł**
- kontrola stanu technicznego przewodów kominowych wraz z czyszczeniem **9.500 zł**
- kontrola stanu technicznego instalacji ppoż. - „suche piony” **900 zł**
- przegląd i kontrola stanu technicznego nieruchomości **13.907 zł**
- badanie okresowe instalacji odgromowej **4.300 zł**

Koszty eksploatacji w większości są niezależne od Spółdzielni, ponieważ ich wysokość determinują ceny materiałów i usług na rynku oraz podatków i opłat ustalanych przez władze państwowe (podatki, płace minimalne, wysokość stawek obowiązkowych ubezpieczeń społecznych itd.) i samorządowe (podatki lokalne, opłaty za wieczyste użytkowanie, opłaty z tytułu „ustawy śmieciowej” itp.) oraz dostawców mających pozycję naturalnego monopolisty (woda i kanalizacja, gaz, ciepło, dystrybucja energii itp.).

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych od roku 1992 do dnia 31.12.2017 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 oraz obowiązkowej 2,5% partycypacji z fund. rem. cz. „B” na pokrycie części kosztów kompleksowych robót ociepleniowych (wg kosztów w dacie poniesienia, w zł)

(z uwzględnieniem kosztów odsetek od pożyczek i kredytów do spłaty po 31.12.2017 r.)

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992-2017	Wpływy z odpisów za lata 1997-2017*	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Zielonogórska 13-21	401 073	937 983	536 910	198,21	10 738,19
Zielonogórska 13a-21a	402 075	938 587	536 512	197,91	10 730,25
Armii Krajowej 50-c	219 746	559 134	339 389	210,12	11 312,95
Warmińska 11a-b	304 940	455 428	150 487	114,39	5 016,25
Ligocka 70a	821 510	923 655	102 145	38,64	1 857,18
Wodospady 8a	922 144	1 012 183	90 039	31,06	1 364,23
Ligocka 70	908 885	988 086	79 201	27,30	1 237,51
Warmińska 13a-c	495 189	408 459	-86 729	-73,55	-3 613,73
Wodospady 6	1 153 748	925 878	-227 870	-86,20	-4 143,09
Warmińska 15-19	712 620	422 402	-290 217	-243,19	-12 092,40
Wodospady 4a	1 241 238	925 886	-315 352	-119,30	-5 733,68
Warmińska 19a-c	837 477	426 362	-411 115	-342,21	-17 129,80
Warmińska 9-13	1 462 706	562 842	-899 864	-553,15	-29 995,45
Razem	9 883 351	9 486 886	-396 464	-14,53	-711,79

*uwzględnienia środki przeksięgowane z fund. rem. cz. "B" i fund. interwencyjnego

Zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany wodomierzy i podzielników c.o.

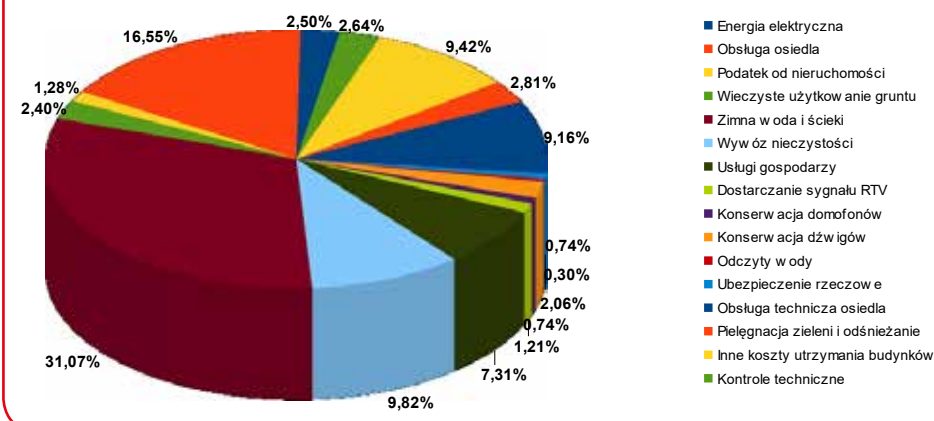
Saldo ogółem osiedla na dzień 31.12.2017

-396 464 zł

Saldo jednostkowe na dzień 31.12.2017

-14,53 zł/1 m2 p.u.

KOSZTY EKSPLOATACJI W OSIEDLU LIGOTA



Wykonano do końca 2017 r., finansując ze środków części „B” funduszu remontowego poniższe prace:

- remonty dachów budynków przy ulicy Ligockiej 70 i Wodospady 8a **92.500 zł**
- wymiana stolarki okiennej przez KSM **6.081 zł**

- refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie przez lokatorów **1.170 zł**
- wymiana pionów i poziomów kanalizacji sanitarnej i deszczowej w budynku Warmińska 9, 11, 13 **95.000 zł**
- wykonanie drogi dojazdowej wraz z miejscami parkingowymi Warmińska 13a, b, c **380.000 zł**
- wymiana pionów kanalizacji sanitarnej i deszczowej Zielonogórska 21 **11.500 zł**
- modernizacja systemów domofonowych w budynku Warmińska 9-11-13 **6.989 zł**

Ponadto dodatkowo wykonano z funduszu remontowego:

- usuwanie awarii i naprawy instalacji gazowych przy przeglądach dokonywanych przez Serwis Techniczny KSM **12.286 zł**
- awarie i naprawy instalacji elektrycznej w budynkach osiedla **370 zł**
- usuwanie awarii instalacji wod-kan **1.462 zł**
- naprawy instalacji domofonów **459 zł**
- Poszerzenie parkingu przy Zielonogórska 21 **204 zł**
- usuwanie awarii w dźwigach osobowych **3.108 zł**
- montaż nasad kominowych na Zielonogórska 13-21 i Wodospady 8a **1.422 zł**
- zakup i wymiana drzwi piwnicznych na drzwi ppoż. w budynkach Ligocka 70 i 70a oraz Wodospady 4a,6,8a **3.854 zł**

Należy nadmienić, iż z funduszu remontowego „A” zgodnie ze Strategią Ekonomiczną KSM na lata 2015-2024 dofinansowano w 2017 roku kwotą **1.284.092,00 zł** następujące pozycje:

- ocieplenie budynku Warmińska 9-11-13 **1.252.944,00 zł**
- rata 1/10 kosztów podzielników **16.798,00 zł**
- dokumentacja techniczna i projekty techniczne **6.671,00 zł**
- odsetki od kredytów i pożyczek **679,00 zł**

W tabeli obok zamieszczono zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych z funduszu „A”.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA LIGOTA NA ROK 2018

W ZAKRESIE EKSPLOATACJI ZASOBÓW OSIEDLA

Koszty eksploatacji budynków w roku 2018 w wysokości **1.872.851 zł** przewiduje się równoważąc z wpływami w wysokości **1.885.282 zł** wraz z bilansem otwarcia wynoszącym **29.830 zł**.

Zakłada się na rok 2018 wydatkowanie na utrzymanie nieruchomości w osiedlu następująco:

- utrzymanie czystości i zieleni **172.947 zł**
- konserwacja i obsługa techniczna **232.851 zł**
- energia elektryczna **45.000 zł**
- podatki i opłaty lokalne **47.027 zł**
- zarządzanie i administrowanie nieruchomościami **373.139 zł**
- (m. in. obsługa administracyjna osiedla, materiały biurowe, BHP, opłaty telekomunikacyjne i pocztowe, utrzymanie budynku administracji, konserwacje komputerów, koszty związane z pracą osiedlowych organów samorządowych, ubezpieczenia rzeczowe i majątkowe),
- zimna woda i odprowadzenie ścieków **600.581 zł**
- odczyty wodomierzy **6.646 zł**
- wywóz nieczystości **170.232 zł**
- partycypacja w mieniu wspólnym osiedla w części dot. terenów osiedla nie przypisanych

do nieruchomości budynku w poz. pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości

- dostarczanie sygnału RTV **35.593 zł**
- obsługa domofonów **21.181 zł**
- konserwacja dźwigów **13.081 zł**
- monitoring **36.420 zł**
- inne (m.in. PFRON, materiały konserwatorskie, deratyzacja, dezynfekcja, przedmioty własne/obce, pozostałe koszty) **7.257 zł**
- 110.895 zł**

W ZAKRESIE OSIEDLOWEJ CZĘŚCI FUNDUSZU REMONTOWEGO

W oparciu o planowane na rok 2018 możliwości finansowe w zakresie funduszu remontowego część „B” oraz wyniki przeglądów nieruchomości i zgłoszonych w trakcie roku bieżących wniosków sporządzony został projekt planu na rok 2018, który przedstawia się następująco:

Wpływy z odpisów na fundusz remontowy w wysokości **586.630 zł** wraz z bilansem otwarcia w wysokości **85.570 zł**.

Wydatki stałe jak niżej:

- przekazanie części wpływów na fundusz remontowy część „A” celem szybszej spłaty

zadłużenia nieruchomości osiedla na tym funduszu **65.480 zł**

- odpis na fundusz interwencyjny **6.600 zł**
- odsetki od kredytu zaciągniętego na remont dźwigu osobowego **400 zł**
- pokrycie części kosztów robót dodatkowych poniesionych z funduszu „A” **42.590 zł**
- spłata pożyczki z funduszu interwencyjnego **37.080 zł**

W roku 2018 zakłada się zrealizowanie następujących robót:

- wymiana stolarki okiennej **26.200 zł**
- naprawa drogi dojazdowej wraz z miejscami postojowymi przy ulicy Armii Krajowej 50 a, b, c **150.000 zł**
- naprawa chodników wraz z poszerzeniem miejsc postojowych przy Ligońskiej 70a **100.000 zł**
- wykonanie zabudowy śmietników w sąsiedztwie naszych budynków zlokalizowanych przy ulicach Ligocka, Warmińska, Zielonogórska, Armii Krajowej **50.000 zł**
- roboty inne wraz z robotami awaryjnymi **70.000 zł**

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW PODJĘTYCH PRZEZ POPRZEDNIE ZEBRANIE OSIEDLOWE Z DN. 13.12.2016 ROKU

Wniosek nr 1 – wnioskuję się o zaangażowanie Rady Osiedla i Administracji w promowanie i pozyskiwanie środków z Budżetu Obywatelskiego na rzecz odciążenia funduszu remontowego część „B”:

– Przewodnicząca Rady Osiedla Pani Krystyna Wojtas złożyła wniosek do Budżetu Obywatelskiego o wybudowanie miejsc postojowych wzdłuż ulicy Ligońskiej 66 przy pawilonach. Wniosek nie uzyskał wystarczającej liczby głosów i nie został wdrożony, ale Urząd Miasta otrzymał jasny sygnał o potrzebie wybudowania takich miejsc postojowych. Dzięki inicjatywie Radnego Rady Miasta Pana Borysa Pronobisa reprezentującego nasz okręg doszło do wybudowania wnioskowanego parkingu oraz dodatkowych miejsc obok przedszkola. Skutek złożenia tego wniosku jest zgodny z intencją wnioskodawczyni i zachętą do dalszych starań w tym zakresie.

Wniosek nr 2 – w związku z uwzględnieniem w planach budowy drogi dojazdowej z miejscami postojowymi przy ulicy Warmińskiej 13 a, b, c wnoszę o rozważenie możliwości realizacji inwestycji pod kątem możliwie najkrótszej drogi dojazdowej po wcześniejszym uzyskaniu zgody na wycinkę drzew:

– Administracja rozważyła wniosek, podjęła starania o uzyskanie zgody na wycinkę drzew, zaleciła wprowadzenie w projekcie budowy zmiany uwzględniającej wniosek. Cała inwestycja została wykonana zgodnie z projektem i mieszkańcy mają rozwiązane wnioskowane potrzeby komunikacyjne.

Zalecenie do Administracji – **wnioskujemy by w sprawozdaniu umieszczać koszty członków Rady Osiedla jako osobną pozycję:**

Administracja uwzględniła wniosek i w sprawozdaniu za 2017 rok w kosztach eksploatacji w pozycji „koszty zarządzania zasobami osiedla” wyodrębniła koszt Rady Osiedla.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA ZA 2017 ROK

Przewidywane łączne wpływy na działalność społeczno-kulturalną Osiedla Ligota w roku 2017 wyniosą **12.902 zł** (wraz z bilansem otwarcia i wpływami z wynajmu boiska dla „Niepublicznej Katolickiej Szkoły Podstawowej”).

Razem przewidywane wykonanie roku 2017 wyniesie **10.520 zł**.

Zgodnie z planem zostały one przeznaczone na pokrycie kosztów niżej wymienionych imprez: - „Dzień Dziecka” wraz ze spotkaniem integracyjnym z okazji „60 lecia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w którym wzięło udział 80 osób - koszt **5.318 zł**.

Wiele organizowanych przez Radę Osiedla i Administrację imprez plenerowych, integracyjnych wrosło już w tradycję Osiedla Ligota. Pierwsza część imprezy zawsze poświęcona jest młodym mieszkańcom osiedla. Mieszkańcy dorośli i młodzi świetnie się bawią przy ognisku i muzyce, tradycyjnie serwowana jest grochówka, kielbaski z grilla itd. Nasze imprezy integrują nie tylko mieszkańców, ale też mieszkańców z Prezes Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej mgr Krystyną Piasecką która zawsze zaszczyli swoją osobą spotkanie oraz przedstawicielami Rady Nadzorczej. To doskonała okazja do poznania się bliżej i do takiego ludzkiego pogadania.

Rok 2017 stał pod znakiem obchodzonego Jubileuszu 60 lecia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zaplanowano dofinansowanie do imprez organizowanych z okazji 60 lecia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przez Dział Społeczno – Kulturalny, Administrację oraz Kluby Osiedlowe – w kwocie **6.620 zł**.

Z uwagi na niewykorzystanie ww. kwoty na zamierzony cel, dla uczczenia Jubileuszu 60 lecia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej - zorganizowano „Imprezę Mikołajkową” dla dzieci której koszt wyniósł **5.200 zł**. Najmłodszy, przyszli członkowie Spółdzielni i spółdzielczej rodziny również mieli swoje radości.

Za duży wkład w organizację w/w imprez należy się podziękowanie członkom Rady Osiedla, pracownikom Administracji oraz naszym mieszkańcom, którzy przychodzą na ognisko i bawią się. Dziękujemy

również za pomoc pracownikom Spółdzielni, Zarządowi Spółdzielni i Radzie Nadzorczej.

PLAN DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA NA ROK 2018

Planuje się, iż wpływy z opłat na działalność społeczno-kulturalną (łącznie z B.O.) w roku 2018 wyniosą wg naliczeń **12.900 zł.**, przy stawce odpisu 0,05 zł/m².

Wpływy planu działalności społeczno-kulturalnej na 2018 r. będą przeznaczone na organizację niektórych imprez z dotychczasowego repertuaru Osiedla:

- Dzień Dziecka z ogniskiem integracyjnym dla mieszkańców KSM w II kwartale 2018 r., kwota planowana **6.200 zł**, ilość uczestników 80.
- Impreza Mikołajkowa dla 60 dzieci – koszt **4.700 zł**
- Imprezy organizowane przez Dział Społeczno-Kulturalny, Administrację KSM oraz Kluby Osiedlowe - II-IV kw. 2018 r. kwota dofinansowania wewnętrznego planowana **2000 zł**
- Razem zaplanowane wydatki wyniosą: **12.900 zł**

Rada Osiedla wspólnie z Administracją dołoży wszelkich starań aby przedstawiony plan działalności społeczno - kulturalnej został w pełni zrealizowany, a naszych mieszkańców zapraszamy do skorzystania z przedstawionych ofert.

Administracja Osiedla Ligota Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej tą drogą dziękuje Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Radzie Nadzorczej, Radzie Osiedla oraz Mieszkańcom za okazywane na bieżąco wsparcie i pomoc w działaniach i rozwiązywaniu nietatwych problemów dotyczących naszej społeczności. Szczególne słowa uznania i podziękowania kierujemy do członków reprezentujących mieszkańców Osiedla Ligota w Radzie Osiedla i Radzie Nadzorczej naszej Spółdzielni doceniając ich wkład pracy w rozwiązywaniu problemów i wsparcie w realizacji powierzonych zadań.

Kierownik Osiedla Ligota
mgr PIOTR NICIAK