

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Administracja i Rada Osiedla  
Osiedla Ligota

40-569 Katowice, ul. Ligocka 66

Zarząd KSM

40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c

e-mail: [zarzad@ksm.katowice.pl](mailto:zarzad@ksm.katowice.pl)

lub [kancelaria@ksm.katowice.pl](mailto:kancelaria@ksm.katowice.pl)

## SZANOWNI CZŁONKOWIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z OSIEDLA LIGOTA

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

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

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

Niniejszy materiał został przekazany również mieszkańcom Osiedla niebędącym członkami Spółdzielni.

Pozostajemy z życzeniami dobrego zdrowia i możliwości rychłego spotkania się.

ZARZĄD KSM, ADMINISTRACJA I RADA OSIEDLA

# OSIEDLA LIGOTA

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA LIGOTA W 2020 ROKU

Rada Osiedla w minionym roku działała w następującym składzie:

1. **Agnieszka KRUPSKA** – przewodnicząca Rady Osiedla, członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
2. **Halina MAZUREK** – zastępca przewodniczącej Rady Osiedla, członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
3. **Jolanta ŁYCZBA** – sekretarz Rady Osiedla, przewodnicząca Komisji Społeczno-Kulturalnej,
4. **Marek SZOTA** – członek Rady Osiedla, członek Komisji Społeczno-Kulturalnej i członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
5. **Władysław KWIECIEŃ** – członek Rady Osiedla, przewodniczący Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
6. **Piotr PIECZARA** – członek Rady Osiedla, członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
7. **Marcin WOJSŁAW** – członek Rady Osiedla, Członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej.

W wrześniu i październiku 2020 r. odbyły się wybory do Rady Nadzorczej KSM. Dotychczas jej przedstawicielem z naszego Osiedla była Pani **Agnieszka Krupska**, obecnie tę funkcję pełni Pan **Piotr Pieczara**.

Rada Osiedla Ligota w 2020 r. odbyła 10 posiedzeń, w tym: stacjonarnych – 6, w formie zdalnej, tj. uzgodnienia stanowiska bądź zebrania głosów w danej sprawie korespondencyjnie – drogą mailową lub telefonicznie – 3 oraz w formie mieszanej - stacjonarnie Prezydium Rady Osiedla oraz kontakt zdalny z pozostałymi członkami – 1.

Posiedzenia Komisji Społeczno-Kulturalnej i Inwestycyjno-Technicznej, z uwagi na sytuację epidemiczną, odbywały się wyłącznie w formie zdalnej, poprzez kontakt telefoniczny z Kierownikiem Osiedla. W trakcie rozmów, przedstawia-



ne były zagadnienia dotyczące realizacji zadań w Osiedlu. Wnioski przedstawiano na plenarnych posiedzeniach Rady Osiedla.

Członkowie Komisji Inwestycyjno-Technicznej uczestniczyli również w odbiorach robót wykonywanych na Osiedlu, natomiast członkowie Komisji Społeczno-Kulturalnej, przy współpracy z pracownikami Administracji, podejmowali działania zorganizowania zakupu paczek mikołajkowo-swiątecznych dla dzieci. Z uwagi na trwające obostrzenia nie zrealizowano imprezy plenerowej dla dzieci i mieszkańców – tj. ogniska oraz imprezy mikołajkowej – paczki były przygotowane dla dzieci, które po wcześniejszym zapisaniu odbierali rodzice.

Na posiedzeniach rozpatrywano sprawy dotyczące:

- analizy sytuacji na osiedlu pod względem bezpieczeństwa i zagrożeń,
- realizacji planów gospodarczo-finansowych, remontowych, wprowadzając korekty wy-

nikające z potrzeb osiedla, które wymagały załatwienia w pierwszej kolejności,

- analizy kosztów eksploatacji i remontów na osiedlu,
- zadań wykonywanych przez Administrację Osiedla,
- stanu zadłużeń w opłatach mieszkańców wobec Spółdzielni. W związku z wirusem Covid-19, osoby zalegające z opłatami nie były zapraszane na posiedzenia,
- rozpatrywanie skarg i wniosków wniesionych przez mieszkańców do Rady Nadzorczej, Zarządu KSM i Administracji Osiedla,
- przestrzegania regulaminów obowiązujących w KSM przez mieszkańców, najemców i wynajmujących lokale użytkowe,
- jakości usług i robót wykonywanych na osiedlu w ramach zawartych umów.

Na swoich posiedzeniach w roku 2020 Rada Osiedla podjęła następujące Uchwały:

- Nr 1/1/2020 – uchylona.

(Dokończenie na str. 2)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA LIGOTA W 2020 ROKU

(Dokończenie ze str. 1)

- Nr 2/2/2020 w sprawie: udzielenia poparcia członkom kandydującym w wyborach do Rady Nadzorczej - poparcie dla Krystyny Wojtas.
- Nr 3/3/2020 w sprawie: udzielenia poparcia członkom kandydującym w wyborach do Rady Nadzorczej - poparcie dla Piotra Pieczary.
- Nr 4/4/2020 w sprawie: zmiany stawki w opłatach za lokale „pozostałe koszty eksploatacji”.
- Nr 5/5/2020 w sprawie: zmiany stawki w opłatach za lokale „koszty obsługi Osiedla” i „usługi gospodarzy”.
- Nr 6/6/2020 w sprawie: uchwalenia stawki za dzierżawę terenu dla ogródków przy ul. Warmińskiej.
- Nr 7/7/2020 w sprawie: uchwalenia Planu Działalności Społeczno-Kulturalnej na rok 2021.
- Nr 8/8/2020 w sprawie: zaciągnięcia kredytu z funduszu interwencyjnego na remont bal-

konów przy ul. Wodospady 6 ( w przypadku powstania konieczności).

- Nr 9/9/2020 w sprawie: uchwalenia Planu Remontów Rzeczowo-Finansowego funduszu remontowego „B” na rok 2021.
- Nr 10/10/2020 w sprawie: uchwalenia Planu Gospodarczego na rok 2021.

Rada Osiedla podejmowała decyzje i działania, uwzględniając oczekiwania wszystkich mieszkańców celem zaspokojenia ich potrzeb, w miarę posiadanych środków w zakresie:

- bezpieczeństwa,
- dezynfekcji (w związku z Covid-19),
- potrzeb kulturalnych,
- estetyki zasobów mieszkaniowych infrastruktury osiedlowej.

Wiele spraw postulowanych przez mieszkańców wykraczało poza nasze kompetencje i dlatego kierowane były przez RO do Zarządu i R.N.,

a także za ich pośrednictwem do innych kompetentnych instytucji.

Rada Osiedla, działając w tym jakże trudnym okresie jakim był rok 2020, w czasie trwającej pandemii, składa podziękowanie Radzie Nadzorczej i Zarządowi KSM za owocną współpracę i pomoc w realizacji trudnych zadań dla osiedla Ligota.

Rada składa podziękowanie za współpracę Administracji Osiedla i pomoc przy organizacji zebrań tych stacjonarnych, jak i w formie telekonferencji, zorganizowania paczek dla dzieci oraz za wypracowanie kompromisów w określonych sprawach, które w efekcie skutkowały osiągnięciem dobrych wyników gospodarczych osiedla.

Szczególne podziękowania składamy lokatorom, którzy poprzez pisma i wskazówki kierowane pod naszym adresem, dawali impuls do dalszej działalności.

**Przewodnicząca Rady  
Osiedla Ligota  
AGNIESZKA KRUPSKA**

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2020 ROKU

Osiedle Ligota realizuje swoje zadania w oparciu o ogólnie obowiązujące akty prawa, w szczególności Prawo Spółdzielcze, Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni. Podstawowym zadaniem działalności Osiedla Ligota w roku sprawozdawczym było prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi powierzonymi Osiedlu do zarządzania przez Spółdzielnię. W ramach tego zadania Osiedle było zobowiązane zapewnić użytkownikom lokali w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.

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 - 2,75 etatu

i administrowała powierzonym jej majątkiem, w skład którego wchodziło **13 budynków z 558 mieszkaniem** o łącznej pow. **27.281 m<sup>2</sup>**, 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 ob-

szar **37.634 m<sup>2</sup>**, 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.

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

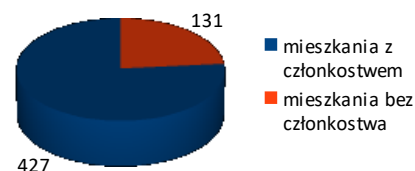
*Wykresy poniżej przedstawiają udział według tytułu prawnego mieszkań w zasobach Osiedla*

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 rozbieżnych oczekiwań, 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.

Każdego miesiąca przygotowywane są zestawienia ilości osób zamieszkałych w nieruchomościach, na podstawie których Spółdzielnia składa deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami, płatnej co miesiąc.

Informujemy, że rodziny wielodzietne posiadające Kartę Dużej Rodziny (Dz. U. z 2014r poz. 1863 z późn. zm.), mają możliwość ubiegania się o częściowe zwolnienie w wysokości 20% stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zbieranymi w sposób selektywny zgodnie z uchwałą nr XXIV/498/16 Rady Miasta Katowice z dnia 27 kwietnia 2016 r. Stosowne wnioski są do pobrania w administracji osiedla, które należy wypełnić i złożyć w Spółdzielni. Wyczerpujące



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2020 ROKU

informacje na stronie internetowej KSM w zakładce ODPADY.Katowice.eu.

Po raz kolejny apelujemy do wszystkich mieszkańców, by zwiększyć wskaźnik segregowanych śmieci. Od miesiąca stycznia 2020 r. wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami segregowanymi wzrosła do 21,30 zł/os. Niestety mimo deklaracji, część mieszkańców ignoruje ten obowiązek. W przypadku stwierdzenia niewłaściwego segregowania odpadów, opłata ta zostanie zwiększona do wysokości 42,60 zł/os. Zachowanie mniejszości skutkować może nieestetycznymi konsekwencjami dla wszystkich. Oprócz niewłaściwej segregacji, zauważyć można również pozostawienie pustych opakowań, reklamówek itp. w obrębie składowania odpadów. Przy pojawiających się wiatrach, wszystko to, co nie zostało wrzucone do pojemników, znajdujemy w żywopłotach, na trawnikach i drzewach, co niweczy obraz otaczającej nas przestrzeni. W tym miejscu gorąco apelujemy do mieszkańców osiedla o stosowanie się do zasad segregacji. Proszę, abyście Państwo reagowali na niewłaściwe zachowania innych współmieszkańców.

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

**WRZUCAMY:**  
– karton, tekturę, czasopisma, książki, gazety, papierowe torby, broszury, katalogi, gazetki reklamowe, zużyte zeszyty, papier biurowy, koperty, prospekty, foldery.

**NIE WRZUCAMY:**  
– tapet, zabrudzonych, zatłuszczonych papierów, pieluch, innych artykułów higienicznych, worków po cemente, papieru przebitkowego, kalki oraz opakowań wielomateriałowych np. kartonów po mleku i sokach.

**WRZUCAMY:**  
– butelki (PET-y), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklamówki, pojemniki po wyrobach garmażeryjnych, drobny styropian, opakowania wielomateriałowe (np. kartony po mleku i sokach), a także puszki po żywności, drobny złom żelazny i metali kolorowych, puszki aluminiowe, kapsle z butelek, metalowe zakrętki.

**NIE WRZUCAMY:**  
– opakowań po olejach przemysłowych, sprzętu AGD, rur kanalizacyjnych, paneli, baterii, produktów z materiału PCV, gumy, puszek po farbach i lakierach, drutów oraz styropianu budowlanego i wielkoformatowego.

**WRZUCAMY:**  
– kolorowe i białe butelki, słoiki po napojach i żywności (bez zanieczyszczeń innymi



Zmodernizowany podjazd przy ul. Wodospady 6

materiałami np. metalami) oraz szklane opakowania np. po kosmetykach.

**NIE WRZUCAMY:**

– szkła zbrojonego, okiennego, samochodowego, luster, szkła stołowego (szklanek, kieliszków, talerzy), szkła nietłukącego typu „ARCOROC”, szkła kryształowego, żarówek, świetlówek, neonówek, porcelany, fajansu, zniczy.



**WRZUCAMY:**

– organiczne odpady ogrodowe (trawę, liście, rozdrobnione gałęzie), gnijące owoce, obierki z warzyw i owoców oraz fusy z kawy i herbaty.

**NIE WRZUCAMY:**

– resztek jedzenia innych niż warzywa i owoce, ziemi oraz darni.



**WRZUCAMY:**

– resztki jedzenia, odpady higieniczne, zużyte pieluchy, popiół.

**Ponadto informujemy, że:**

- odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców – odbierane będą nicodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m<sup>3</sup> w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGiK, Katowice ul. Obroki 140, tel. 32/35-87-611, 32/35-87-685;
- ponadto odbierane są dwa razy w miesiącu odpady wielkogabarytowe z wyznaczonych miejsc na osiedlu, zgodnie z harmonogramem umieszczonym na tablicach ogłoszeń budynków oraz na stronie internetowej mpgk.com.pl,
- **informujemy również, że niedozwolone jest składowanie zużytych opon przy kontenerowiskach. Każdy z mieszkańców zobowiązany jest we własnym zakresie do ich wywozu, a ich przyjęcie jest bezpłatne pod wskazanymi niżej punktami odbioru. Informujemy również, że niestety wskaźnik wzrostu podrzucania zużytych opon, co**

roku ulega zwiększeniu, co w konsekwencji generuje dodatkowe koszty związane z ich wywozem. Natomiast mieszkańcom planującym modernizację swoich mieszkań przypominamy, że zgodnie z warunkami technicznymi, aby w kalkulowali w swoje wydatki także koszty wywozu odpadów remontowych, wszelkiego rodzaju części budowlanych i sanitarnych, takie jak skrzydła drzwi, ramy okienne, płytki, wanny, umywalki, gruz i inne pozostałości po remoncie. Gminne Punkty Odbioru Odpadów znajdują się: Katowice ul. Miłowicka 7 A, Obroki 140, Zaopusta 70, Bankowa 10.

## PRACE OGÓLNOADMINISTRACYJNE

W administracji zarejestrowano wpływ 782 pism. Tematyka spraw zgłaszanych przez lokatorów była bardzo zróżnicowana od zgłoszeń awarii, usterek, zakłócania spokoju przez sąsiadów, warunków zamieszkania. Pisma lokatorów dotyczyły też spraw o wydanie warunków planowanego remontu mieszkania, zgłoszenia zmian liczby osób zamieszkujących w lokalach. Przyjmowane były również zgłoszenia telefonicznie, jak i podczas rozmowy w wyznaczonych dniach w siedzibie administracji. Większość problemów nurtujących mieszkańców udaje się rozwiązać na miejscu, poprzez podjęcie stosownych działań.

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 przypomnień o obowiązku przestrzegania regulaminu porządku domowego.

(Dokończenie na str. 4)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2020 ROKU

(Dokończenie ze str. 3)

Mimo trudnego dla wszystkich roku 2020, większość zadań udało się zrealizować przy zachowaniu reżimu sanitarnego, wdrożonego w działania wszystkich pracowników.

Przyjęto i wykonano od stycznia do grudnia 2020 roku **407 zgłoszeń** dotyczących awarii i usterek, m. in. wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, dekarских, gazowych, stolarskich i murarskich. Prace polegały na: plombowaniu i kontroli wodomierzy, udrożnieniu instalacji sanitarnej z oczyszczaniem studzienek rewizyjnych, wymianie pionów kanalizacji deszczowej, naprawie instalacji elektrycznej w mieszkaniach, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w piwnicach, regulacji zegarów sterujących oświetleniem na klatkach schodowych, wymianie gniazd bezpiecznikowych w tablicach, wykonaniu, naprawie i uzupełnieniu obróbek blacharskich (rynny, rury spustowe, kosze, okapniki, parapety, inne elementy), usuwaniu przecieków z dachów budynków, bieżącej regulacji samozamykaczy i drzwi wejściowych do budynków, konserwacji i naprawie balustrad z rur stalowych, malowaniu ławek, piaskownic, poręczy, barierok itp. na placach zabaw przy budynkach, bieżącej naprawie drzwi wejściowych do budynków i piwnic wraz z wymianą uszkodzonych poszczególnych elementów drzwi i zamków.

Konserwatorzy przeprowadzili w okresie od 1.01 do 30.12.2020 r.: **4619 godzin**, zużywając materiał za **26.103,59 zł**. Ponadto przyjęto 38 zgłoszeń usterek dotyczących działania domofonów, 34 zgłoszenia dotyczące dźwigów, 9 zgłoszeń odnośnie działania anten RTV tzw. azartu. Poza godzinami pracy Administracji zgłoszenia usterek i awarii w Osiedlu usuwane były przez Serwis Techniczny Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dokonano wspólnie z towarzystwami ubezpieczeniowymi likwidacji 9 szkód, które wystąpiły w lokalach mieszkalnych oraz mieniu Spółdzielni.

W związku z kosztem zamieszkiwania wynikającym z ilości osób, tj. opłaty za podatek tzw. „śmieciowy” prowadzono ewidencję zmian zgłaszanych przez lokatorów obejmujących urodzenie dziecka, zmiany stanu cywilnego, zgonów.

W roku 2020 wykonano szereg prac w zakresie utrzymania terenów zielonych, tj.: nasadzenia, wycinkę i cięcia sanitarno-pielęgnacyjne drzew i krzewów.

Na bieżąco monitorowano jakość wykonanych usług utrzymania czystości i porządku na Osiedlu, sprzątania klatek schodowych oraz przyjmowania od mieszkańców wniosków, spostrzeżeń i uwag.

Przeprowadzono w okresie wiosennym i jesiennym kompleksową deratyzację polegającą na rozłożeniu środków na gryzonię w korytarzach piwnicznych budynków mieszkalnych osiedla. W przypadku pojawienia się gryzoni w pozostałych okresach roku, na zlecenie administracji przeprowadzana jest doraźna deratyzacja.

W związku trwającą sytuacją epidemiczną, od marca 2020 roku, prowadzona jest codzienna dezynfekcja, obejmująca odkażanie środkiem dezynfekującym powierzchni klatek schodowych, poręczy, korytarzy, kabin dźwigów, klamek drzwi wejściowych do budynków oraz kaset domofonowych.

Lp	Adres budynku	Wysokość zadłużenia ogółem	Średnie zadłużenie na lokal
1	Ligocka 70	6 538,40 zł	97,59 zł
2	Ligocka 70a	15 540,72 zł	282,56 zł
3	Wodospady 4a	18 634,65 zł	338,81 zł
4	Wodospady 6	4 636,22 zł	84,29 zł
5	Wodospady 8a	9 690,04 zł	146,82 zł
6	Warmińska 9-11-13	20 900,69 zł	674,22 zł
7	Warmińska 11 a-b	13 674,49 zł	402,19 zł
8	Warmińska 13 a-b-c	2 835,54 zł	118,15 zł
9	Warmińska 15-17-19	20 490,57 zł	853,77 zł
10	Warmińska 19 a-b-c	5 634,17 zł	225,37 zł
11	Armii Krajowej 50 a-b-c	33 243,38 zł	1 108,11 zł
12	Zielonogórska 13-15-17-19-21	1 533,06 zł	30,66 zł
13	Zielonogórska 13a-15a-17a-19a-21a	1 317,56 zł	26,35 zł

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 decyzji organów Spółdzielni, jak i całkowicie od nich niezależne. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj rolę „pośrednika”, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między dostawcami mediów.

Nie ma wątpliwości, że w nadchodzącym roku czeka nas kolejny, nieuchronny wzrost kosztów w zakresie wielu cenotwórczych czynników energetycznych, wzrostu cen rynkowych sprzedaży towarów i usług, w tym przede wszystkim kolejne progresje minimalnej płacy, z obowiązkowym obciążeniem świadczeniami pieniężnymi w związku z wprowadzeniem ustawy o Pracowniczych Planach Kapitałowych, wzrost cen prądu, awizowane zmiany podatków i opłat lokalnych.

Wzmiankowane czynniki spowodują wzrost kosztów w całej gospodarce, w tym również w działalności naszej Spółdzielni – koszty muszą być pokryte wpływami finansowymi, żeby budżet był zrównoważony, zapewniając tym samym bezpieczeństwo egzystencji i utrzymania w należytym

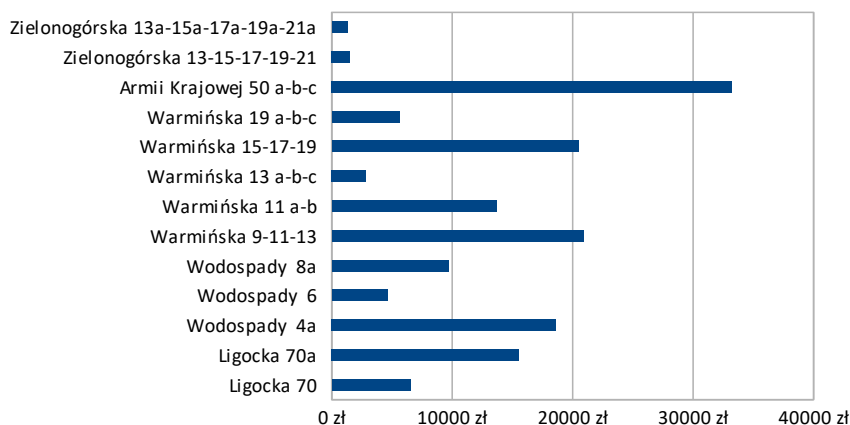
stanie osobistego majątku Spółdzielców oraz stabilności gospodarki całej Spółdzielni.

Przewiduje się, że wysokość kosztów eksploatacji za rok 2020 wyniesie **2.042.600 zł**, podczas gdy naliczone wpływy przewiduje się w wysokości **2.026.250 zł**. Z uwagi na dodatkowe prace związane z dezynfekcją wykonywaną przez gospodarzy budynków i zakupem środków koniecznych do jej przeprowadzenia, znacząco wzrosły koszty ponoszone przez Spółdzielnię, co przełożyło się na wzrost opłaty za mieszkanie w pozycji „pozostałe koszty utrzymania nieruchomości”. Dodatkowo, rzeczywiste wpływy należy pomniejszyć o wielkość zaległości w opłatach związanych z użytkowaniem lokalami. 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 31.12.2020 roku wyniosły 154.669,49 zł i w porównaniu do roku 2019 wzrosły o blisko 30%.**

*Zadłużenia w poszczególnych budynkach Osiedla Ligota kształtują się tak, jak w tabeli (powyżej) i na wykresie (poniżej).*

**WYKRES OBRAZUJĄCY ZADŁUŻENIA NA POSZCZEGÓLNYCH BUDYNKACH OSIEDLA LIGOTA**



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2020 ROKU

**Koszty eksploatacji** to wydatki dotyczące utrzymania nieruchomości, estetyki, bezpieczeństwa, obsługi zasobów. Wykonanie roku 2020 planuje się na poziomie:

● podatek od nieruchomości	<b>22.500 zł</b>
● opłaty wieczystego użytkowania gruntu	<b>43.000 zł</b>
● ubezpieczenie rzeczowe	<b>16.250 zł</b>
● koszty zarządzania zasobami osiedla	<b>380.000 zł</b>
w tym koszt Rady Osiedla	60.000 zł
● odczyty i rozliczenia wody	<b>6.670 zł</b>
● usługi gospodarzy	<b>160.700 zł</b>
● gotowość pogotowia technicznego	<b>42.000 zł</b>
● obsługa techniczna osiedla	<b>173.000 zł</b>
● pielęgnacja zieleni	<b>60.000 zł</b>
(koszenie, prace związane z nasadzeniem, redukcją i wycinką drzew, wywozem odpadów)	
● odśnieżanie terenów	<b>1.000 zł</b>
● monitoring	<b>6.700 zł</b>
● usługi DDD	<b>35.000 zł</b>
● konserwacje	<b>2.000 zł</b>
● koszty inne	<b>45.000 zł</b>
obejmujące m. in.: materiały konserwatorskie, koszty pomieszczeń administracji, koszty materiałów biurowych, koszty bhp, koszty transportu, koszty prowizji bankowych, usługi windykacyjne, itp.	

**Eksploatacja obejmuje również wydatki na media:**

● zimna woda i kanalizacja	<b>550.000 zł</b>
● energia elektryczna	<b>70.000 zł</b>
● wywóz odpadów komunalnych	<b>252.230 zł</b>
● sygnał RTV	<b>19.360 zł</b>
● konserwacja domofonów	<b>14.000 zł</b>
● konserwacja dźwigów	<b>39.540 zł</b>

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

● kontrola stanu technicznego instalacji gazowych	<b>21.100 zł</b>
● kontrola stanu technicznego przewodów kominowych wraz z czyszczeniem	<b>9.650 zł</b>
● kontrola stanu technicznego instalacji ppoż. – „suche piony”	<b>1.100 zł</b>
● przegląd i kontrola stanu technicznego nieruchomości	<b>20.000 zł</b>

Koszty eksploatacji w większości są to koszty 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).

**Do końca 2020 r. wykonano, finansując ze środków części „B” funduszu remontowego, poniższe prace:**

● wymiana instalacji domofonowej Wodospady 4A	<b>10.970 zł</b>
● wykonanie wiaty śmietnikowej przy ul. Warmińskiej 15-19	<b>34.400 zł</b>



Zakończona została inwestycja termomodernizacji przy ul. Zielonogórskiej 13-21

- montaż dźwigu osobowego Ligocka 70A **79.500 zł**
- wymiana obciążki w dźwigu osobowym Wodospady 8A **1.370 zł**
- wymiana koła ciernego w dźwigu osobowym Wodospady 4A **14.740 zł**
- wymiana styczników w dźwigu osobowym Wodospady 6 **1.480 zł**
- modernizacja podjazdów do budynków Ligocka 70, Wodospady 6 **81.000 zł**
- montaż nasad kominowych Wodospady 4A, 6, Zielonogórska 15A, 19 **3.520 zł**

Ponad planowane prace wykonano: remont pomieszczenia gospodarczego – Wodospady 4A i 8A, remont dwóch pomieszczeń suszarni – Warmińska 11A, 11B, prace modernizacyjne i remontowe na boisku i placach zabaw, remont schodów terenowych i uzupełnienie ubytków betonu przy stacji trafo – ul. Ligocka 70, remont kominów – Ligocka 70A, remont drzwi do głównego zsypu – Wodospady 4A, przebudowa spad do studzienek sieci kanalizacji deszczowej – ul. Warmińska 11A,B, wymiana drzwi wejściowych do piwnic przy ul. Warmińskiej 11A,B, malowanie wejść do budynku Armii Krajowej 50A-50C wraz z montażem skrzynek na reklamy, prace remontowe w przedsionku wejścia budynku Wodospady 4A, usunięcie graffiti z wejścia do stacji trafo Wodospady 6, montaż i podłączenie lamp terenowych przy parkingu Armii Krajowej 50A-50C, czyszczenie i malowanie drzwi dźwigu Ligocka 70.

Zakończona została inwestycja termomodernizacji przy ul. Zielonogórskiej 13-21, która jest korzystna dla wszystkich mieszkańców, poprawiająca warunki użytkowania obiektów mieszkalnych, przy jednoczesnym obniżeniu kosztów z tym związanych.

**W tabeli na str. 6 zamieszczono zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych z funduszu „A”**

Na Zebraniu Osiedlowym w dniu 28.01.2020 r. w formie wniosku uchwalono poparcie dla działań Zarządu w sprawie uporządkowania gospodarki odpadami i zmiany niekorzystnych dla mieszkańców postanowień w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Katowice

m. in. niepodnoszenia stawek za wywóz śmieci, zmiany sposobu kontrolowania segregacji odpadów, odstąpienia od odpowiedzialności zbiorowej za segregację odpadów.

W odpowiedzi wystosowanej przez wiceprezidenta Miasta Katowice (w piśmie z dnia 2.11.2020 r.) poinformowano o przygotowanych projektach nowelizacji ww. aktów prawnych. Zostały one ostatecznie uchwalone przez Radę Miasta Katowice w dniu 19.11.2020 r., a z ich treści wynika, że główne postulaty spółdzielców nie zostały uwzględnione.

## ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA LIGOTA NA ROK 2021

### W zakresie eksploatacji zasobów osiedla

Koszty eksploatacji wraz z odpisem na fundusz remontowy w części „A” i „B” w roku 2021 zaplanowano na poziomie **3.074.050 zł** przy wpływach w wysokości **3.112.590 zł** oraz bilansem otwarcia wynoszącym: **-21.690 zł**.

Zakłada się na rok 2021 wydatkowanie, na utrzymanie nieruchomości w osiedlu, następująco:

● energia elektryczna	<b>70.000 zł</b>
● pozostałe koszty utrzymania nieruchomości	<b>487.430 zł</b>
(m. in. konserwacja, przeglądy i obsługa techniczna, podatki i opłaty, pielęgnacja zieleni, ochrona p.poz., PFRON, materiały konserwatorskie, deratyzacja, dezynfekcja, przedmioty własne/obce, pozostałe koszty)	
● zarządzanie i administrowanie nieruchomościami	<b>385.770 zł</b>
(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)	
● usługi gospodarzy	<b>156.270 zł</b>
● zimna woda i odprowadzenie ścieków	<b>570.000 zł</b>
● odczyty wodomierzy	<b>6.670 zł</b>

(Dokończenie na str. 6)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2020 ROKU

(Dokończenie ze str. 5)

- wywóz nieczystości **252.000 zł**
- partycypacja w mieniu wspólnym osiedla **61.200 zł**
- dostarczanie sygnału RTV **8.000 zł**
- konserwacja domofonów **14.000 zł**
- konserwacja dźwigów **39.540 zł**
- monitoring **6.700 zł**

## W zakresie osiedlowej części funduszu remontowego

W oparciu o planowane na rok 2021 możliwości finansowe w zakresie funduszu remontowego część „B” oraz wyniki przeglądów nieruchomości i zgłoszonych w trakcie roku bieżących wniosków sporządzony został plan na rok 2021, który przedstawia się następująco:

Wpływy z odpisów na fundusz remontowy w wysokości **742.370 zł** z pożyczką z funduszu interwencyjnego wraz z bilansem otwarcia w wysokości **298.000 zł**.

Wydatki stałe, jak niżej:

- przekazanie części wpływów na fundusz remontowy część „A” **65.480 zł**
- pokrycie części kosztów robót dodatkowych poniesionych z funduszu „A” **91.280 zł**

W roku 2021 zakłada się zrealizowanie następujących robót:

- remont instalacji domofonowej Armii Krajowej 50A-50C **15.000 zł**
- remont balkonów wraz z wymianą balustrad i malowaniem elewacji Wodospady 6 **550.000 zł**
- malowanie ganków budynków Zielonogórska 13-21, 13A-21A **70.000 zł**
- remonty dźwigów + zalecenia UDT **10.000 zł**
- wykonanie projektu instalacji zaworów hydrantowych Ligocka 70,70a, Wodospady 4A,6,8A **32.000 zł**
- roboty awaryjne **58.770 zł**
- odpis na fundusz interwencyjny **6.600 zł**

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA ZA 2020 ROK

Przewidywane łączne wpływy na działalność społeczno-kulturalną Osiedla Ligota w roku 2020 wyniosą **13.640 zł**.

Przewidywane wykonanie roku 2020 wyniesie **5.080 zł**.

Niestety wprowadzone obostrzenia, w wyniku trwającej sytuacji epidemicznej, uniemożliwiły zrealizowanie wszystkich imprez zaplanowanych na rok 2020.

Zgodnie z opinią Rady Osiedla, z zaplanowanych działań, dla najmłodszych przygotowane zostały paczki mikołajkowo-świąteczne, które można było odebrać w biurze administracji.

Wyrażamy nadzieję, że otrzymane paczki, w części zrekompensowały brak imprezy Mi-

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2020 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 ( w g kosztów w dacie poniesienia, w zł)

( z uw zględnieniem kosztów odsetek od pożyczek i kredytów do spłaty po 31.12.2020 )

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2020	Wpływy z odpisów za lata 1997-2020*	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Armii Krajowej 50-50c	219 746	677 753	458 007	283,56	15 266,90
Wodospady 8a	922 144	1 237 932	315 788	108,92	4 784,67
Ligocka 70	908 885	1 215 183	306 297	105,58	4 785,90
Warmińska 11a-11b	304 940	552 189	247 248	187,94	8 241,61
Ligocka 70a	915 320	1 130 621	215 301	81,45	3 914,57
Warmińska 13a-13c	517 083	494 939	-22 144	-18,78	-922,67
Wodospady 6	1 164 115	1 136 465	-27 651	-10,46	-502,74
Wodospady 4a	1 241 238	1 136 252	-104 986	-39,72	-1 908,84
Warmińska 15-19	712 620	523 480	-189 140	-158,49	-7 880,83
Warmińska 19a-19c	837 477	530 237	-307 241	-255,74	-12 801,70
Warmińska 9-13	1 460 027	708 644	-751 383	-461,88	-25 046,09
Zielonogórska 13a-21a	2 655 131	1 168 401	-1 486 729	-548,42	-29 734,59
Zielonogórska 13-21	3 795 823	1 153 358	-2 642 464	-975,51	-52 849,29
<b>Razem</b>	<b>15 654 548</b>	<b>11 665 452</b>	<b>-3 989 096</b>	<b>-146,22</b>	<b>-7 161,75</b>

\*uw zględnia środki przeksięgowane z fund. rem. cz. "B" i fund. interwencyjnego  
Zestawienie nie uw zględnia kosztów w wymiany w odmierzy i podzielników c.o.

Saldo ogółem osiedla na dzień 31.12.2020

**-3 989 096 zł**

Saldo jednostkowe na dzień 31.12.2020

**-146,22 zł/1 m2 p.u.**

	Ilość	Suma (zł)
Nieruchomości z saldem dodatnim	5	1 542 642
Nieruchomości z saldem ujemnym	8	-5 531 738

kołajkowej, która co roku gromadziła i bawiła, zarówno najmłodszych, jak i ich opiekunów.

## PLAN DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA NA ROK 2021

Planuje się, iż wpływy z opłat na działalność społeczno-kulturalną (łącznie z B.O.) w roku 2021 wyniosą **27.280 zł**.

Wpływy planu działalności społeczno-kulturalnej na 2021 r. będą przeznaczone na organizację niektórych imprez z dotychczasowego harmonogramu Osiedla:

- Dzień Dziecka z ogniskiem integracyjnym **9.000 zł**
  - Impreza Mikołajkowa **7.500 zł**
  - Imprezy organizowane przez Dział Społeczno-Kulturalny, Administrację KSM oraz Kluby Osiedlowe - III kw. 2021 r., kwota dofinansowania wewnętrznego planowana **3.000 zł**
- Razem zaplanowane wydatki wyniosą: 19.500 zł**

Niemniej jednak, realizacja planu będzie uzależniona od istniejących warunków i możliwości zorganizowania imprez.

Uwzględniając wszelkie przekazane uwagi i wnioski, dążymy do zwiększenia satysfakcji zamieszkiwania w zasobach KSM. Prowadzone działania pozwalają zabezpieczyć realizację zamierzonych celów i wprowadzić w przyszłości dalsze pozytywne zmiany w zarządzaniu naszymi zasobami.

Podsumowując, w imieniu własnym oraz wszystkich pracowników administracji Osiedla, pragnę podziękować Mieszkańcom, Radzie Osiedla, Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej KSM za współpracę oraz wsparcie w realizacji powierzonych zadań.

**Kierownik Osiedla Ligota  
mgr MARLENA TREFON**