

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

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

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

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

Niniejszy materiał został przekazany również mieszkańcom Osiedla niebędącym członkami Spółdzielni.

Pozostajemy z życzeniami dobrego zdrowia i możliwości rychłego spotkania się.

ZARZĄD KSM, ADMINISTRACJA i RADA OSIEDLA

OSIEDLA LIGOTA

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA LIGOTA W 2021 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 KWIECIEN** – 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.

Pan **Piotr Pieczara** jest przedstawicielem naszego Osiedla do Rady Nadzorczej KSM.

Rada Osiedla Ligota w 2021 r. odbyła 11 posiedzeń, w tym: stacjonarnych – 4, w formie zdalnej, tj. uzgodnienia stanowiska bądź zebrania głosów w danej sprawie korespondencyjnie, drogą mailową lub telefonicznie – 6 oraz w formie hybrydowej-mieszanej – 1.

Posiedzenia Komisji Społeczno-Kulturalnej odbyły się -2, Inwestycyjno-Technicznej – 2.

W trakcie spotkań Komisji zostały przedstawiane zagadnienia dotyczące realizacji zadań w Osiedlu. Wnioski przedstawiano na plenarnych posiedzeniach RO.

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-świątecznych 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 skargi wniosków wniesionych przez mieszkańców do RN, Zarządu KSM i Administracji Osiedla,

(Dokończenie na str. 2)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA LIGOTA W 2021 ROKU

(Dokończenie ze str. 1)

- 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 2021 Rada Osiedla podjęła następujące Uchwały:

- Nr 1/11/2021 w sprawie: partycypacji Osiedla w sfinansowaniu kosztów realizacji programu kulturalno-rekreacyjnego podczas turnusu wypoczynkowego dla seniorów 55+.
- Nr 2/12/2021 w sprawie: uchwalenia Planu Działalności Społeczno-Kulturalnej na rok 2022.
- Nr 3/13/2021 w sprawie: uchwalenia Planu Remontów Rzeczowo-Finansowego funduszu remontowego „B” na rok 2022.
- Nr 4/14/2021 w sprawie: zmiany stawek za lokale mieszkalne.

- Nr 5/15/2021 w sprawie: uchwalenia Planu Gospodarczego na rok 2022.
- Nr 6/16/2021 w sprawie: uchwalenia stawki za prowadzenie działalności gospodarczej w mieszkaniu.

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 RN, a także za ich pośrednictwem do innych kompetentnych instytucji.

Rada Osiedla działając, w tym także trudnym okresie jakim był rok 2021, w czasie trwającej pandemii, składa podziękowanie R.N. 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 skutkowało osiągnięciem dobrych wyników gospodarczych Osiedla.

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

**Przewodnicząca
Rady Osiedla Ligota
AGNIESZKA KRUPSKA**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2021 ROKU

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla Uchwałą Nr 5/15/2021 z dnia 24.11.2021 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 23.02.2021 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2021 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2021, których składowe części stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Ligota zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom niebędącymi członkami – w formie dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy”. Ze względu na trwający w kraju stan epidemii koronawirusowej i wprowadzone państwowe obostrzenia Zebranie Osiedlowe nie odbyło się. Ewentualne uwagi, propozycje i wnioski dotyczące przedstawionych materiałów sprawozdawczych można było kierować pisemnie poprzez tradycyjną pocztę lub internetowym e-mailem na stałe adresy Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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

Osiedle Ligota realizuje swoje zadania w oparciu o ogólnie obowiązujące akty prawa, w szczególności Prawo Spółdzielcze, Ustawę o Spółdziel-

niach 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 należytym 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:

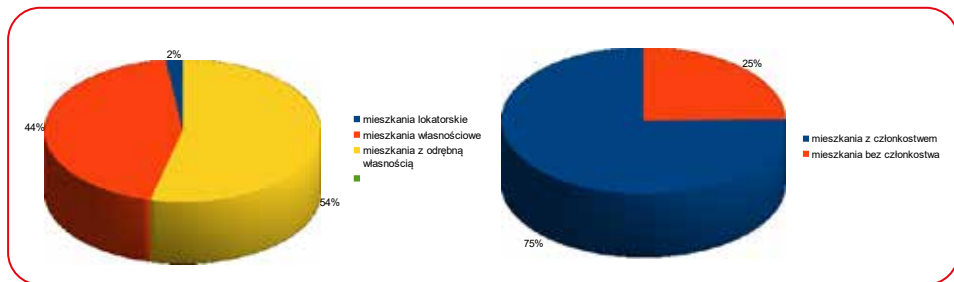
- obsługa techniczno - eksploatacyjna 3 etaty
- konserwatorzy 3 etaty

i administrowała powierzonym jej majątkiem, w skład którego wchodziło **13 budynków z 558 mieszkaniem** 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 znajdują się 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



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2021 ROKU

Prowadzenie eksploatacji w obrębie nieruchomości budynkowej jest działaniem złożonym, a w warunkach spółdzielczych musi być realizowane przy jednoczesnym łagodzeniu i eliminowaniu występujących na tym tle różnego rodzaju różnorodnych 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 2014 r. 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 do pobrania w administracji osiedla, które należy wypełnić i złożyć w Spółdzielni. Wyczerpujące informacje na stronie internetowej KSM w zakładce *ODPADY.Katowice.eu*

Po raz kolejny apelujemy do wszystkich mieszkańców by zwiększyć wskaźnik segregowanych śmieci. Od miesiąca lipca 2021 r. wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami segregowanymi wzrosła do **26,30 zł/os.**, natomiast w przypadku niesegregowanych odpadów opłata wynosi **52,60 zł/os.**

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, ko-

perty, 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 garmazeryjnych, 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 materiałami np. metalami) oraz szklane opakowania np.

po kosmetykach.

NIE WRZUCAMY:

– szkła zbrojonego, okiennego, samochodowego, luster, szkła stołowego (szklanki, 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.

W tym miejscu gorąco apelujemy do mieszkańców osiedla o stosowanie się do zasad segregacji. Proszę abyście Państwo reagowali na niewłaściwe zachowania innych współmieszkańców.

Ponadto informujemy, że:

- odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez

mieszkańców - odbierane będą nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2m³ w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGK, 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, takich jak skrzydła drzwi, ramy okienne, płytki, wanny, umywalki, gruz i inne pozostałości po remoncie. Gminne Punkty Odbioru Odpadów znajdują się: Katowice ul. Milowicka 7 A, Obroki 140, Zaopusta 70, Bankowa 10.

PRACE OGÓLNOADMINISTRACYJNE

W roku 2021 konserwatorzy m. in. wykonali: remont podjazdów (posadzki) do zsyków głównych – Wodospady 6 i Ligocka 70, remont pomieszczenia gospodarczego – Wodospady 6, prace modernizacyjne i remontowe na boisku i placach

(Ciąg dalszy na str. 4)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2021 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 3)

zabaw – całe osiedle, porządkowanie terenu po byłym ogródku – Ligocka 70A, remont posadzki przy podjeździe do zsypu – Wodospady 4A, remont drogi dojazdowej (asfalterm na zimno) – ul. Warmińska 9-13 i Ligocka 70a, porządkowanie i opróżnienie mieszkań zdanych do Administracji (3 szt.), remont kominów przy ul. Wodospady 6, montaż ogrodzenia przy pojemnikach do segregacji (od strony ulicy Filarowej) - Ligocka 70a, montaż tablic ogłoszeń - budynki Wodospady 4A i 8A, wykonanie i montaż pochwyty wejścia do piwnicy w budynkach Wodospady 4a i Ligocka 70.

Wykonywane były również prace, które wynikały z zaleceń kominiarskich, jak i z przeglądów wykonanych przez Dział Obsługi Technicznej KSM.

W administracji zarejestrowano wpływ **767** pism. Tematyka spraw zgłaszanych przez lokatorów była bardzo zróżnicowana, od zgłoszeń awarii, usterek, zakłócania spokoju przez sąsiadów, sprawowania przez opiekunów niewłaściwej opieki nad zwierzętami, warunków zamieszkania. Pisma lokatorów dotyczyły też spraw o wydanie warunków planowanego remontu mieszkania, zgłoszenia zmian liczby osób zamieszkałych w lokalach. Przyjmowane były również zgłoszenia telefonicznie, jak i podczas rozmowy 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 przypominających o obowiązku przestrzegania regulaminu porządku domowego.

Przyjęto i wykonano od stycznia do grudnia 2021 roku **449** zgłoszeń dotyczących awarii i usterek, m. in. wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, dekarskich, gazowych, stolarskich i murarskich. Konserwatorzy przepracowali w okresie od 1.01 do 31.12.2021 r.: **5.100** godzin, zużywając materiał za **12.416,71 zł**. Ponadto przyjęto **34** zgłoszenia usterek dotyczących działania domofonów, **43** zgłoszenia dotyczące dźwigów. Poza godzinami pracy Administracji zgłoszenia usterek i awarii w osiedlu usuwane były przez Serwis Techniczny Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zgłoszono w 2021 r. - 23 szkody (głównie dotyczące zalań mieszkań), dokonano wspólnie z towarzystwami ubezpieczeniowymi likwidacji 5 szkód, które wystąpiły w lokalach mieszkalnych oraz mieniu Spółdzielni.

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

Lp.	Adres budynku	Wysokość zadłużenia ogółem	Średnie zadłużenie na lokal
1	Ligocka 70	6 096,65 zł	89,66 zł
2	Ligocka 70a	32 506,60 zł	591,03 zł
3	Wodospady 4a	24 977,69 zł	454,14 zł
4	Wodospady 6	7 601,46 zł	138,21 zł
5	Wodospady 8a	23 891,06 zł	361,99 zł
6	Warmińska 9-11-13	3 744,28 zł	120,78 zł
7	Warmińska 11 a-b	11 757,89 zł	345,82 zł
8	Warmińska 13 a-b-c	4 740,22 zł	197,51 zł
9	Warmińska 15-17-19	27 853,05 zł	1 160,54 zł
10	Warmińska 19 a-b-c	1 550,68 zł	62,03 zł
11	Armii Krajowej 50 a-b-c	49 489,19 zł	1 649,64 zł
12	Zielonogórska 13-15-17-19-21	5 946,67 zł	118,93 zł
13	Zielonogórska 13a-15a-17a-19a-21a	2 822,55 zł	56,45 zł

Cyklicznie przeprowadzone są w okresie wiosennym i jesiennym, kompleksowe usługi deratyzacji.

Oczyszczano piaskownice ze starego piasku po okresie zimowym, przeprowadzono ich dezynfekcję oraz uzupełniono o nowy piasek.

W roku 2021 dokonano nasadzeń drzew w zasobach całego Osiedla Ligota, zgodnie z decyzją UM Katowice.

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 „inkasenta” (przymusowo pracując bez wynagrodzenia ze strony dostawców), zwłaszcza w relacjach oraz rozliczeniach między indywidualnymi odbiorcami i dostawcami mediów.

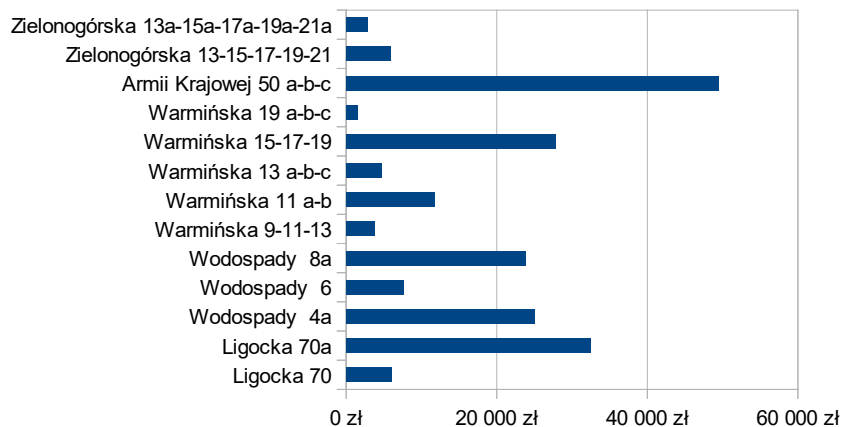
Nie ma wątpliwości, że w tym roku czeka nas kolejny, nieuchronny wzrost kosztów w zakresie

wielu cenotwórczych czynników energetycznych, wzrostu cen rynkowych sprzedaży towarów i usług, w tym przede wszystkim znacząca inflacja oraz kolejne progresje minimalnej płacy, wzrost cen prądu i gazu, 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 należyтым stanie osobistego majątku spółdzielców oraz stabilności gospodarki całej Spółdzielni.

Przewiduje się, że wysokość kosztów eksploatacji za rok 2021 wyniesie **3.242.940 zł**, podczas gdy naliczone wpływy przewiduje się w wysokości **3.143.630 zł**, dodatkowo 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

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



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2021 ROKU

ograniczają zakres możliwych do zrealizowania prac remontowych.

Zaległości bieżące w opłatach w części eksploatacji i remontów osiedla na dzień 31.12.2021 r. wynosiły **202.977,99 zł**, a w poszczególnych budynkach kształtowały się tak, ***jak w tabeli na str. 4.***

Z uwagi na okres trwającej pandemii, nie zapraszano na bezpośrednie spotkania członków Rady Osiedla oraz kierownictwa administracji z osobami zalegającymi w opłatach za mieszkanie. Mieszkańcy Spółdzielni notorycznie zalegający z opłatami i niewywiązującymi się z podjętych zobowiązań kierowani byli zgodnie z obowiązującą praktyką, do wdrożenia 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. Ich wykonanie w roku 2021 wyniosło:

- podatek od nieruchomości **24.800 zł**
- opłaty wieczystego użytkowania gruntu **45.000 zł**
- ubezpieczenie rzeczowe **17.140 zł**
- koszty zarządzania zasobami osiedla **435.470 zł**

w tym, koszt Rady Osiedla **95.980 zł**

- odczyty i rozliczenia wody **8.750 zł**
- usługi gospodarzy **196.000 zł**
- gotowość pogotowia technicznego **61.330 zł**
- obsługa techniczna osiedla **223.300 zł**
- pielęgnacja zieleni **55.250 zł**
- odśnieżanie terenów **1.950 zł**
- monitoring **7.900 zł**
- usługi DDD **23.500 zł**
- konserwacje **1.500 zł**
- koszty inne **56.550 zł**
- podzielniki ciepła **10.100 zł**
- legalizacja wodomierzy **13.700 zł**
- koszty inne, 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 **550.000 zł**
- energia ciepła **1.076.970 zł**
- energia elektryczna **55.000 zł**
- wywóz odpadów komunalnych **262.100 zł**
- sygnał RTV **14.200 zł**
- konserwacja domofonów **16.730 zł**
- konserwacja dźwigów **47.240 zł**

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

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2021 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 części "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 uwzględnieniem kosztów odsetek od pożyczek i kredytów do spłaty po 31.12.2021)

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992-2021*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2021**	Saldo (-3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Armii Krajowej 50-50c	221 704	718 149	496 445	307,36	16 548,15
Wodospady 8a	925 659	1 314 715	389 056	134,11	6 079,00
Ligocka 70	914 058	1 292 416	378 358	143,13	6 879,24
Ligocka 70a	918 525	1 201 008	282 484	214,72	9 416,12
Wodospady 6	1 167 320	1 208 059	40 739	34,14	1 697,45
Warmińska 13a-13c	518 513	524 432	5 919	4,93	246,63
Wodospady 4a	1 244 443	1 207 772	-36 671	-22,54	-1 222,37
Warmińska 15-19	714 066	557 803	-156 263	-59,11	-2 841,15
Warmińska 19a-19c	838 934	565 497	-273 437	-103,44	-4 971,58
Warmińska 11a-11b	1 281 183	584 955	-696 228	-590,40	-29 009,49
Warmińska 9-13	1 458 729	758 106	-700 622	-241,65	-10 615,49
Zielonogórska 13a-21a	2 653 289	1 251 560	-1 401 728	-517,47	-28 034,57
Zielonogórska 13-21	3 773 120	1 244 436	-2 528 685	-932,77	-50 573,69
Razem	16 629 543	12 428 909	-4 200 634	-153,97	-7 541,53

*do dnia 31.12.2021

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

Saldo ogółem osiedla na dzień 31.12.2021

-4 200 634 zł

Saldo jednostkowe na dzień 31.12.2021

-153,97 zł/1 m2 p.u.

- kontrola stanu technicznego instalacji gazowych **28.000 zł**
- kontrola stanu technicznego przewodów kominowych wraz z czyszczeniem **14.400 zł**
- kontrola stanu technicznego instalacji ppoż. - „suche piony” **750 zł**
- przegląd i kontrola stanu technicznego nieruchomości **16.000 zł**

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.).

Wykonano do końca 2021 r., finansując ze środków części „B” funduszu remontowego, poniższe prace:

- Malowanie ganków wraz z balustradami Zielonogórska 13-21, 13A-21A **25.920 zł**

- Wykonanie projektu instalacji zaworów hydrantowych **31.370 zł**
- Remont balkonów wraz z malowaniem elewacji, remont schodów, wymiana drzwi wejściowych Wodospady 6 **586.860 zł**
- Wymiana instalacji domofonowej A. Krajowej 50A-50C **13.550 zł**
- Zalecenia UDT **6.100 zł**
- Roboty awaryjne, w ramach których wykonano m. in: montaż nasad kominowych Zielonogórska 21, naprawa instalacji domofonowej Ligocka 70, wymiana wykładziny w kabinie dźwigu Ligocka 70, wymiana drzwi w dźwigu osobowym Ligocka 70A **82.170 zł**

W roku 2021 r. wymienione zostały latarnie uliczne w rejonie budynków przy ul. Ligockiej-Wodospady, które sfinansowane zostały z Budżetu Obywatelskiego, w ramach wygranego projektu, na który głosowali nasi mieszkańcy. W tym miejscu, pragnę bardzo serdecznie podziękować Radnemu Miasta Katowice, Panu Borysowi Pronobisowi, za ogromne zaangażowanie w realizacji ambitnej inicjatywy.

(Dokończenie na str. 6)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2021 ROKU

(Dokończenie ze str. 5)

W pierwszej połowie roku rozpoczęte zostały prace termomodernizacji budynku przy ulicy Warmińskiej 11A-11B. Inwestycja termomodernizacji jest korzystna dla wszystkich mieszkańców, umożliwia uruchomienie i realizację inwestycji poprawiającej warunki użytkowania obiektów mieszkalnych, przy jednoczesnym obniżeniu kosztów z tym związanych.

W tabeli na str. 5 zamieszczono zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych z funduszu „A”

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA LIGOTA NA ROK 2022

W ZAKRESIE EKSPLOATACJI ZASOBÓW OSIEDLA

Koszty eksploatacji budynków w roku 2022 zaplanowano na poziomie **3.341.910 zł** przy wpływach w wysokości **3.470.470 zł** oraz bilansie otwarcia wynoszącym: - **22.000 zł**.

Zakłada się na rok 2022 wydatkowanie na utrzymanie nieruchomości w osiedlu następująco:

- energia elektryczna poza lokalami **80.000 zł**
- zarządzanie i administrowanie nieruchomościami **438.700 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)
- utrzymanie czystości i zieleni **167.660 zł**
- energia cieplna **1.130.820 zł**
- zimna woda i odprowadzenie ścieków **550.000 zł**
- odczyty wodomierzy **8.050 zł**
- legalizacja wodomierzy **24.150 zł**
- podzielniki ciepła **10.350 zł**
- wywóz nieczystości **260.400 zł**
- partycypacja w mieniu wspólnym osiedla **77.530 zł**
- dostarczanie sygnału RTV **14.100 zł**
- konserwacja domofonów **17.410 zł**
- konserwacja dźwigów **48.000 zł**
- monitoring **8.550 zł**
- kontrole techniczne, kominiarskie **45.750 zł**
- obsługa techniczna, **283.050 zł**
- inne, (m. in. PFRON, materiały konserwatorskie, deratyzacja, dezynfekcja, przedmioty własne/obce, pozostałe koszty, podatki, opłaty) **177.390 zł**

W ZAKRESIE OSIEDLOWEJ CZĘŚCI FUNDUSZU REMONTOWEGO

W oparciu o planowane na rok 2022 możliwości finansowe w zakresie funduszu remontowego część „B” oraz wyniki przeglądów nieruchomości i zgłoszonych w trakcie roku bieżących wniosków sporządzony został plan na rok 2022, który przedstawia się następująco:

Wpływy z odpisów na fundusz remontowy w wysokości **501.130 zł** wraz z bilansem otwarcia w wysokości 0 zł.

Wydatki stałe jak niżej:

- przekazanie części wpływów na fundusz remontowy część „A” **65.480 zł**
- odpis na fundusz interwencyjny **6.600 zł**
- pokrycie części kosztów robót dodatkowych poniesionych z funduszu „A” **88.000 zł**
- splata pożyczki z funduszu interwencyjnego **33.460 zł**

W roku 2022 zakłada się zrealizowanie następujących robót:

- remont instalacji domofonowej Ligocka 70 **13.000 zł**
- wymiana drzwi wejściowych wraz z remontem schodów Ligocka 70 **45.000 zł**
- zalecenia UDT – wymiana koła ciernego Wodospady 4A **12.000 zł**
- wymiana pionów instalacji sanitarnej Zielonogórska 13A, 15A, 17A **110.000 zł**
- roboty awaryjne **122.590 zł**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA ZA 2021 ROK

Przewidywane łączne wpływy na działalność społeczno-kulturalną Osiedla Ligota w roku 2021 wyniosły **12.640 zł**.

Przewidywane wykonanie roku 2021 wyniesie **25.190 zł**.

Niestety wprowadzone obostrzenia oraz zagrożenie w wyniku trwającej sytuacji epidemicznej, uniemożliwiły zrealizowanie wszystkich imprez zaplanowanych na rok 2021.

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

Wyrażamy nadzieję, że otrzymane paczki, w części zrekomensowały brak imprezy Mikołajkowej, która co roku gromadziła i bawiła, zarówno najmłodszych, jak i ich opiekunów.

PLAN DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO- KULTURALNEJ OSIEDLA NA ROK 2022

Planuje się, iż wpływy z opłat na działalność społeczno-kulturalną (łącznie z B. O.) w roku 2022 wyniosą **30.530 zł**.

Wpływy planu działalności społeczno-kulturalnej na 2022 r. będą przeznaczone na organizację niektórych imprez z dotychczasowego harmonogramu Osiedla:

- Spotkanie integracyjne mieszkańców Osiedla **15.000 zł**
- Impreza Mikołajkowa **7.500 zł**
- Imprezy organizowane przez Dział Społeczno-Kulturalny, Administrację KSM oraz Kluby Osiedlowe w 2022 r., planowana kwota dofinansowania wewnętrznego **3.000 zł**
- Razem zaplanowane wydatki wyniosą: **25.500 zł**

W roku 2022 obchodzić będziemy jubileusz 65-lecia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, upamiętniając swój dorobek liczony od daty jej założycielskiego zebrania w dniu 7 lipca 1957 roku. Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała propozycje Rad Osiedli oraz Zarządu w sprawie nadania wyróżnień honorowych: Listów Gratulacyjnych, Dyplomów Uznanie, Odznak Honorowych KSM, Odznak Honorowych KSM z Laurem, wpisania do Księgi Zasłużonych. Rada ponadto pozytywnie ustosunkowała się do propozycji Zarządu w sprawie opracowania pamiątkowego medalu z okazji jubileuszu 65-lecia Spółdzielni, który będzie dodatkowo wręczany uczestnikom jubileuszu.

Dla uświetnienia zacnego jubileuszu KSM, Rada oraz Administracja Osiedla Ligota, zaplanowała spotkanie integracyjne dla mieszkańców w formie ogniska, które przewidziane zostało na miesiąc czerwiec 2022 r.

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