

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

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

## OSIEDLA LIGOTA

które odbędzie się w poniedziałek, 12 grudnia  
2022 roku, o godz. 16<sup>30</sup> w Sali Konferencyjnej KSM  
ul. Klonowa 35c w Katowicach

# OSIEDLA LIGOTA

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA LIGOTA W 2022 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 do 30.03.2022 r. (rezygnacja),
7. **Marcin WOJSŁAW** – Członek Rady Osiedla, Członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej.

Pan **Piotr Pieczara** jest członkiem Rady Nadzorczej wybranym z naszego Osiedla.

Rada Osiedla Ligota w okresie od stycznia do listopada 2022 r. odbyła 9 posiedzeń, w tym: stacjonarnych - 8, w formie zdalnej, tj. uzgodnienia stanowiska bądź zebrania głosów w danej sprawie korespondencyjnie – drogą mailową lub telefonicznie – 1.



(Dokończenie na str. 2)

Termomodernizacja budynku przy ul. Armii Krajowej 50A-50C

Posiedzenia Komisji Społeczno-Kulturalnej odbyły się - 2, Inwestycyjno-Technicznej - 4.

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, zorganizowali imprezę „Witamy słońce - wspólna biesiada” wraz z ogniskiem integracyjnym dla mieszkańców

z okazji jubileuszu 65-lecia KSM, zaplanowany jest także zakup paczek mikołajkowo-świątecznych dla dzieci, które po uprzednim zapisaniu będą wydawane w Administracji.

Na posiedzeniach rozpatrywano sprawy dotyczące:

- analizy sytuacji na osiedlu pod względem bezpieczeństwa i zagrożeń,
- realizacji planów gospodarczo-finansowych, remontowych, wprowadzając korekty wynikające z potrzeb osiedla, które wymagały załatwienia w pierwszej kolejności,
- analizy kosztów eksploatacji i remontów na Osiedlu,
- zadań wykonywanych przez Administrację Osiedla,
- stanu zadłużenia w opłatach mieszkańców wobec Spółdzielni - osoby zalegające z opłatami były zapraszane na posiedzenia,
- rozpatrywanie skarg wniosków wniesionych przez mieszkańców do R.N., 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.

### PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

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

ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

(Dokończenie na str. 2)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA LIGOTA W 2022 ROKU

(Dokończenie ze str. 1)

Na swoich posiedzeniach w roku 2022 Rada Osiedla podjęła następujące Uchwały:

- Nr 1/17/2022 w sprawie: zmiany stawki za dzierżawę terenu dla ogródków przy ul. Warmińskiej.
- Nr 2/18/2022 w sprawie: zmiany stawek w opłatach za lokale oraz garaże obowiązujących od 1.09.2022 r.
- Nr 3/19/2022 w sprawie: uchwalenia Planu Działalności Społeczno-Kulturalnej na rok 2023.
- Nr 4/20/2022 w sprawie: zmiany stawek za lokale mieszkalne obowiązujące od 1.03.2023 r.
- Nr 5/21/2022 w sprawie: uchwalenia Planu Remontów Rzeczowo-Finansowego funduszu remontowego „B” na rok 2023.
- Nr 6/22/2022 w sprawie: uchwalenia Planu Gospodarczego dla Osiedla na rok 2023.

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

- bezpieczeństwa,
- dezynfekcji,
- 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 składa podziękowanie Radzie Nadzorczej i Zarządowi KSM za owocną współpracę i pomoc w realizacji trudnych zadań dla osiedla Ligota oraz za wypracowywanie kompromisów w określonych sprawach, które w efekcie skutkowały osiągnięciem dobrych wyników gospodarczych osiedla.

Rada składa podziękowanie za współpracę z Kierownikiem i pracownikami Administracji Osiedla oraz pomoc przy organizacji zebrań tych stacjonarnych jak i w formie telekonferencji, zorganizowania imprezy kulturalnej jak i przygotowanie paczek dla dzieci.

Składamy podziękowania wszystkim osobom biorącym czynny udział imprezach organizowanych przez Radę i Administrację Osiedla.

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

**Zachęcamy wszystkich mieszkańców Osiedla do czynnego udziału w Zebraniu Osiedlowym, które odbędzie się 12 grudnia br. w Sali Konferencyjnej KSM przy ul. Klonowej 35c o godz. 16<sup>30</sup>.**

**Przewodnicząca Rady  
Osiedla Ligota  
AGNIESZKA KRUPSKA**

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2022 ROKU

Administracja Osiedla Ligota przedstawia niniejszym sprawozdanie z jej działalności za 2022 rok, którego zakresy, rzeczowy i finansowy, charakteryzują spektrum działań pozwalających na realizację zadań nie tylko zaplanowanych, ale również koniecznych do realizacji nieplanowo.

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 należyłym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla Uchwałą Nr 15/21/2021 z dnia 24.11.2021 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 24.02.2022 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2022 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2022, których składowe części

stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Ligota zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami – w formie dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy”.

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

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 mieszkaniami** 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 obszar **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





# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2022 ROKU

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.

## PRACE OGÓLNOADMINISTRACYJNE

W roku 2022 konserwatorzy m. in. wykonali: remont pomieszczeń gospodarczych w piwnicach budynków – Wodospady 4A, 6 i 8A, Ligocka 70 i 70A, remont dwóch pomieszczeń suszarni – prace remontowe stopnie schodów – wszystkie budynki, malowanie ścian głównych korytarzy piwnicznych Warmińska 11A, 11B i 9-11-13, remont piaskownicy na boisku Ligocka, ułożenie płytek w przedsionku budynku Wodospady 4A, wykonanie chodnika dojście na skróty do budynku Wodospady 6, naprawa schodów terenowych Wodospady 6 – 8A, uzupełnienie ubytków asfaltem na zimno Ligocka 70-70A, remont schodów terenowych – wejście na boisko Ligocka-Wodospady, uzupełnienie opaski żwiru wokół budynku Warmińska 15-17-19, wyrównanie terenu przy wejściu do budynku Ligocka 70A.

W administracji zarejestrowano wpływ 659 pism (stan na 15.11.2022 r.). 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 zamieszkających w lokalach. Przyjmowane były również zgłoszenia telefonicznie, jak i podczas rozmowy w siedzibie administracji. Większość problemów nartujących 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 31 października 2022 roku 297 zgłoszeń dotyczących awarii i usterek, m. in. wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, dekarskich, gazowych, stolarskich i murarskich. Konserwatorzy przepracowali w okresie od 1.01 do 31.10.2022 r.: 4242 godzin, zużywając materiał za 6.940,16 zł. Ponadto przyjęto 56 zgłoszeń usterek dotyczących działania domofonów, 30 zgłoszenia dotyczące dźwigów. Poza godzinami pracy Administracji zgłoszenia usterek i awarii w osiedlu usuwane były przez



Termomodernizacja budynku przy ul. Armii Krajowej 50A-50C

Serwis Techniczny Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dokonano wspólnie z towarzyszami ubezpieczeniowymi likwidacji 4 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.

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 2022 uporządkowano teren po byłym ogródku przy ul. Ligockiej 70A, wymieniono uschnięte nasadzone drzew oraz dokonano uzupełnienia żywopłotu przy ul. Zielonogórskiej. Do końca roku nastąpi przycinka koron drzew przy ul. A. Krajowej oraz w rejonie budynków Ligocka-Wodospady.

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 2016r. 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 o większy 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 ponownie 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 garmazeryjnych, drobny styropian, opakowania wielomateriałowe (np. kartony po mleku i sokach), a także puszkę po żywności, drobny złom żelazny i metali kolorowych, puszkę aluminiową, 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 (szkalek, kieliszków, talerzy), szkła nietłukącego typu „ARCOROC”, szkła

(Dokończenie na str. 4)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2022 ROKU

(Dokończenie ze str. 3)

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 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](http://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 wkalkulowali 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.

Spółdzielnia zarządzając nieruchomościami, których jest właścicielem lub współwłaścicielem oraz wyodrębnionym mieniem innych właścicieli, ponosi wydatki pieniężne w celu utrzymania

Lp	Adres budynku	Wysokość zadłużenia ogółem	Średnie zadłużenie na lokal
1	Ligocka 70	6 787,01 zł	99,81 zł
2	Ligocka 70a	18 020,91 zł	327,65 zł
3	Wodospady 4a	21 081,44 zł	383,30 zł
4	Wodospady 6	8 531,45 zł	155,12 zł
5	Wodospady 8a	11 770,05 zł	178,33 zł
6	Warمیńska 9-11-13	1 106,94 zł	35,71 zł
7	Warمیńska 11 a-b	17 690,52 zł	520,31 zł
8	Warمیńska 13 a-b-c	4 778,68 zł	199,11 zł
9	Warمیńska 15-17-19	33 105,50 zł	1 379,40 zł
10	Warمیńska 19 a-b-c	3 019,62 zł	120,78 zł
11	Armii Krajowej 50 a-b-c	36 132,70 zł	1 204,42 zł
12	Zielonogórska 13-15-17-19-21	4 983,21 zł	99,66 zł
13	Zielonogórska 13a-15a-17a-19a-21a	2 245,08 zł	44,90 zł

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 niezależnych. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj rolę „pośrednika”, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między dostawcami mediów.

Nie ma wątpliwości, że w przyszłym roku czeka nas kolejny, nieuchronny wzrost kosztów w zakresie wielu cenotwórczych czynników energetycznych, wzrostu cen rynkowych sprzedaży towarów i usług, w tym przede wszystkim galopująca 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 należytym stanie osobistego majątku Spółdzielców oraz stabilności gospodarki całej Spółdzielni.

Przewiduje się, że wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2022

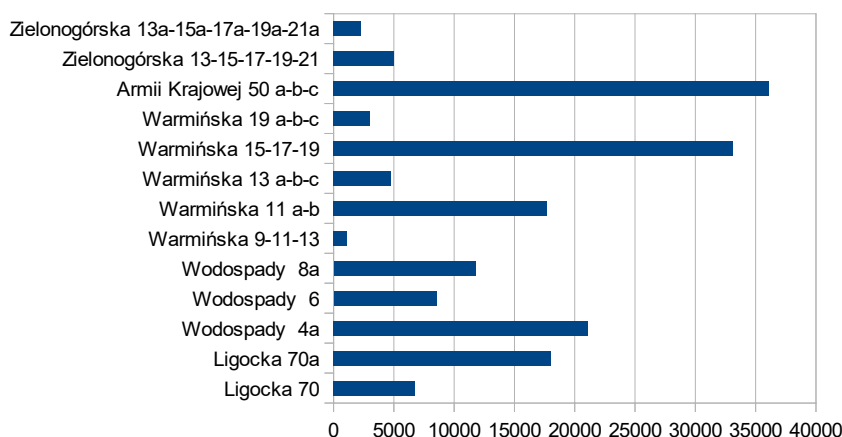
wyniesie **3.387.880 zł**, podczas gdy naliczone wpływy przewiduje się w wysokości **3.455.320 zł**, dodatkowo rzeczywiste wpływy należy pomniejszyć o wielkość zaległości w opłatach związanych z użytkowaniem lokalami. Mają one niebagatelny wpływ na płynność finansową Osiedla, utrudniając Spółdzielni bieżące regulowanie zobowiązań z tytułu dostarczanych do lokali mediów, usług eksploatacyjnych, a także znacznie ograniczając zakres możliwych do zrealizowania prac remontowych.

Zaległości bieżące w opłatach w części eksploatacji i remontów osiedla na dzień 31.10.2022 r. wynosiły **169.253,11 zł**.

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

Od stycznia do 31.10.2022 r. odbyło się 6 spotkań 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 procedurą, do wdrożenia innych procedur windykacyjnych, do spraw sądowych,

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





# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2022 ROKU

egzekucji komorniczej a nawet licytacji czy też eksmisji z zajmowanego lokalu.

**Koszty eksploatacji** to wydatki dotyczące utrzymania nieruchomości, estetyki, bezpieczeństwa, obsługi zasobów. Ich planowane wykonanie w roku 2022 wynosić będzie:

■ podatek od nieruchomości	<b>25.500 zł</b>
■ opłaty wieczystego użytkowania gruntu	<b>48.000 zł</b>
■ ubezpieczenie rzeczowe	<b>18.000 zł</b>
■ koszty zarządzania zasobami osiedla	<b>482.800 zł</b>
– w tym koszt funkcjonowania Rady Osiedla	<b>98.700 zł</b>
■ odczyty i rozliczenia wody	<b>8.060 zł</b>
■ usługi gospodarzy	<b>210.000 zł</b>
■ gotowość pogotowia technicznego	<b>63.000 zł</b>
■ obsługa techniczna osiedla	<b>228.500 zł</b>
■ pielęgnacja zieleni	<b>67.250 zł</b>
■ odśnieżanie terenów	<b>1.100 zł</b>
■ monitoring	<b>5.800 zł</b>
■ usługi DDD	<b>3.000 zł</b>
■ konserwacje	<b>1.300 zł</b>
■ koszty inne	<b>45.000 zł</b>
■ podzielniki ciepła	<b>12.000 zł</b>
■ legalizacja wodomierzy	<b>20.000 zł</b>
■ koszty inne, obejmujące m. in.: materiały konserwatorskie, koszty pomieszczeń administracji, koszty materiałów biurowych, koszty bhp, koszty transportu, koszty prowizji bankowych, usługi windyacyjne, itp.	

**Eksploatacja obejmuje również wydatki na media:**

■ zimna woda i kanalizacja	<b>552.770 zł</b>
■ energia cieplna	<b>1.053.700 zł</b>
■ energia elektryczna	<b>60.400 zł</b>
■ wywóz odpadów komunalnych	<b>285.100 zł</b>
■ sygnał RTV	<b>14.000 zł</b>
■ konserwacja domofonów	<b>16.000 zł</b>
■ konserwacja dźwigów	<b>42.000 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>30.000 zł</b>
■ kontrola stanu technicznego przewodów kominowych wraz z czyszczeniem	<b>13.000 zł</b>
■ kontrola stanu technicznego instalacji ppoż. - „suche piony”	<b>750 zł</b>
■ przegląd i kontrola stanu technicznego nieruchomości	<b>16.000 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



*Odnowienie elewacji i remont balkonów przy ul. Ligockiej 70*

śmieciowej” itp) oraz dostawców mających pozycję naturalnego monopolisty (woda i kanalizacja, gaz, ciepło, dystrybucja energii itp) .

## REALIZACJA PLANU REMONTÓW NA 2022 ROK

Wykonanie prac z doszacowaniem do końca roku 2022, finansowanych ze środków części „B” funduszu remontowego:

■ Wymiana pionów instalacji sanitarnej i deszczowej Zielonogórska 13A, 15A, 17A	<b>107.885 zł</b>
■ Zalecenia UDT wymiana koła ciernego oraz lin nośnych Wodospady 4A	<b>19.980 zł</b>
■ Wymiana drzwi wejściowych oraz remont schodów przy ul. Ligockiej 70	<b>23.980 zł</b>

## Roboty awaryjne i konieczne, które wykonano:

■ wymiana lampy i przekaźnika czasowego w dźwigu Wodospady 8A	<b>830 zł</b>
■ wymiana akumulatorów awaryjnych w dźwigach przy ul. Wodospady 8A i Ligockiej 70	<b>520 zł</b>
■ regeneracja falownika w dźwigu przy ul. Wodospady 6	<b>9.610 zł</b>

■ uszczelnienie i podwyższenie przewodów kominowych oraz montaż nasad kominowych przy ul. Zielonogórskiej 17	<b>11.880 zł</b>
■ wykonanie wiaty śmietnikowej przy ul. Warmińskiej	<b>50.430 zł</b>
■ wymiana poziomej instalacji kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej przy ul. Armii Krajowej 50-50C	<b>3.350 zł</b>
■ wymiana pionu instalacji sanitarnej i deszczowej przy ul. Armii Krajowej 50A-50C	<b>19.440 zł</b>
■ wymiana pionu instalacji sanitarnej i deszczowej przy ul. Zielonogórskiej 21	<b>20.790 zł</b>
■ naprawa komina przy ul. Warmińskiej 9-13	<b>5.510 zł</b>

W roku 2022 zostały wykonane prace termomodernizacji budynku przy ul. Armii Krajowej 50A-50C. 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 ramach prac poniesionych z funduszu remontowego części „A” wykonano również odnowienie elewacji oraz remont balkonów wraz z wymianą balustrad budynku Ligocka 70.

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

## ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA LIGOTA NA ROK 2023

### W ZAKRESIE EKSPLOATACJI ZASOBÓW OSIEDLA

Koszty eksploatacji i utrzymania budynków w roku 2023 zaplanowano na poziomie **3.974.910 zł** przy wpływach w wysokości **3.788.150 zł** oraz bilansem otwarcia wynoszącym **-72.320 zł**.

Zakłada się na rok 2023 wydatkowanie na utrzymanie nieruchomości w osiedlu następująco:

■ energia elektryczna poza lokalami	<b>74.000 zł</b>
■ zarządzanie i administrowanie nieruchomościami	<b>537.700 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)	
■ utrzymanie czystości i zieleni	<b>235.700 zł</b>
■ energia cieplna	<b>1.32.660 zł</b>
■ zimna woda i odprowadzenie ścieków	<b>550.000 zł</b>
■ odczyty wodomierzy	<b>8.060 zł</b>
■ legalizacja wodomierzy	<b>24.150 zł</b>
■ podzielniki ciepła	<b>15.400 zł</b>
■ wywóz nieczystości	<b>285.700 zł</b>
■ partycypacja w mieniu wspólnym osiedla	<b>84.780 zł</b>
■ dostarczanie sygnału RTV	<b>4.000 zł</b>

*(Dokończenie na str. 6)*

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2022 ROKU

(Dokończenie ze str. 5)

- konserwacja domofonów **17.400 zł**
- konserwacja dźwigów **49.400 zł**
- monitoring **8.550 zł**
- kontrole techniczne, kominiarskie **50.000 zł**
- obsługa techniczna, **290.000 zł**
- inne, (m. in. PFRON, materiały konserwatorskie, deratyzacja, dezynfekcja, przedmioty własne/obce, pozostałe koszty, podatki, opłaty) **208.400 zł**

## W ZAKRESIE OSIEDLOWEJ CZĘŚCI FUNDUSZU REMONTOWEGO

W oparciu o planowane na rok 2023 możliwości finansowe w zakresie funduszu remontowego część „B” oraz wyniki przeglądów nieruchomości i zgłoszonych w trakcie roku bieżących wniosków sporządzony został plan na rok 2023, który przedstawia się następująco:

Wpływy z odpisów na fundusz remontowy w wysokości **542.040 zł** wraz z bilansem otwarcia w wysokości 0 zł.

Wydatki stałe jak niżej:

- przekazanie części wpływów na fundusz remontowy część „A” (uchwała Rady Nadzorczej KSM nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r.) **65.480 zł**
- odpis na fundusz interwencyjny **6.600 zł**
- pokrycie części kosztów robót dodatkowych poniesionych z funduszu „A”(uchwała Rady Nadzorczej KSM nr 65/2015 z dnia 02.07.2015 r.) **115.750 zł**
- spłata pożyczki z funduszu interwencyjnego **33.360 zł**

## W roku 2023 zakłada się zrealizowanie następujących robót:

- wymiana drzwi wejściowych wraz z remontem schodów Wodospady 8A **45.000 zł**
- wymiana pionów instalacji sanitarnej Zielonogórska 19A, 21A **92.000 zł**
- refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej **1.150 zł**
- ułożenie kostki brukowej pod kontenery na odpady przy ul. Zielonogórskiej 21 **14.000 zł**
- utwardzenie terenu przy ul. Ligockiej 70A **15.000 zł**
- roboty awaryjne **153.700 zł**

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA ZA 2022 ROK

Przewidywane łączne wpływy na działalność społeczno-kulturalną Osiedla Ligota w roku 2022 wyniosą **13.240 zł**.

Przewidywane wykonanie roku 2022 wyniesie **23.410 zł**.

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.10.2022 z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitalnych + fundusz "A") oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przekięgowanych 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 uwzględnieniem kosztów odsetek od pożyczek i kredytów do spłaty po 31.10.2022)

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2022*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2022**/**	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Wodospady 8a	930 293	1 380 916	450 624	155,33	7 041,00
Ligocka 70a	922 749	1 261 746	338 997	257,67	11 299,90
Wodospady 6	1 171 545	1 269 799	98 255	82,33	4 093,94
Warmińska 13a-13c	520 397	549 155	28 758	23,94	1 198,25
Wodospady 4a	1 248 668	1 269 643	20 976	12,89	699,19
Warmińska 15-19	715 974	587 771	-128 203	-48,50	-2 330,96
Warmińska 19a-19c	840 854	596 372	-244 482	-92,49	-4 445,12
Armii Krajowej 50-50c	1 138 931	752 648	-386 282	-239,16	-12 876,08
Ligocka 70	1 951 333	1 359 061	-592 272	-224,06	-10 768,58
Warmińska 9-13	1 458 058	801 366	-656 692	-226,50	-9 949,88
Zielonogórska 13a-21a	2 668 356	1 324 824	-1 343 532	-495,99	-26 870,64
Warmińska 11a-11b	2 224 369	620 821	-1 603 548	-1 359,80	-66 814,51
Zielonogórska 13-21	3 792 653	1 325 626	-2 467 027	-910,03	-49 340,55
<b>Razem</b>	<b>19 584 180</b>	<b>13 099 750</b>	<b>-6 484 430</b>	<b>-237,68</b>	<b>-11 641,71</b>

\*do dnia 31.10.2022

\*\*uwzględnia środki przekięgowane 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 31.10.2022

**-6 484 430 zł**

Saldo jednostkowe na dzień 31.10.2022

**-237,68 zł/1 m2 p.u.**

Zgodnie z opinią Rady Osiedla, z zaplanowanych działań, przygotowano zostało ognisko integracyjne dla mieszkańców Osiedla, połączone z obchodami jubileuszu 65-lecia KSM, a dla najmłodszych przygotowano zostały paczki mikołajkowo-świąteczne, które można było odebrać w biurze administracji.

## PLAN DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA NA ROK 2023

Planuje się, iż wpływy z opłat na działalność społeczno-kulturalną (łącznie z B.O.) w roku 2023 wyniosą **20.190 zł**.

Wpływy planu działalności społeczno-kulturalnej na 2023 r. będą przeznaczone na organizację imprez z dotychczasowego harmonogramu Osiedla:

- Spotkanie integracyjne mieszkańców Osiedla **10.190 zł**
- Impreza Mikołajkowa **8.000 zł**

- Imprezy organizowane przez Dział Społeczno-Kulturalny, Administrację KSM oraz Kluby Osiedlowe w 2023 r., kwota dofinansowania wewnętrznego planowana **2.000 zł**
- Razem zaplanowane wydatki wyniosą: **20.190 zł**

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**

Administracja Osiedla Ligota, ul. Ligocka 66, 40-569 Katowice, Telefon: (32) 203-14-77. Zarząd KSM, 40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c, e-mail: zarzad@ksm.katowice.pl lub kancelaria@ksm.katowice.pl telefon: Centrala: 32 20 84 - 700, Informacja: 32 2084 - 742.