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 we wtorek, 25 lutego 2025 roku,
o godz. 16^{00} w Sali Integracyjnej KSM
przy ul. Sokolskiej 33 w Katowicach

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2024 ROK

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizując postanowienia § 94, ust. 3 Statutu KSM przedstawia Członkom KSM okresową (roczną) informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego według stanu na 2024 rok, sporządzonej na bazie danych za rok kalendarzowy (rzeczywistych – za okres od stycznia do listopada oraz prognozowanych na grudzień). W okresie objętym sprawozdaniem działalność Spółdzielni koncentrowała się – zgodnie z założeniami – na realizacji zadań określonych w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą KSM na rok 2024 planie gospodarczo - finansowym oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a także na zadaniach wynikających z zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie KSM Uchwał, w tym dotyczących Strategii Ekonomicznej KSM.

Przedmiotem działalności były długoterminowe i bieżące obowiązki i zadania oraz zalecenia organów samorządowych, jak też innych, wytyczne i opinie wynikające z realizacji decyzji organów kontrolnych, przy zachowaniu należytej staranności i dbałości w zakresie respektowania obowiązujących przepisów i ustaw.

W szczególności, na przestrzeni 2024 roku, Spółdzielnia koncentrowała uwagę na prawidłowej realizacji zadań ujętych w planach rocznych, wdrażaniu dodatkowych obowiązków wynikających ze zmian przepisów ustawowych, rozporządzeń i wytycznych, utrzymaniu poprawnych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej przedsiębiorstwa spółdzielczego, przy poszanowaniu podstawowych uprawnień członków oraz załogi pracowniczej.

W roku 2024, pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na bieżącą działalność Spółdzielni – utrzymana została tendencja poprawy poziomu stanu technicznego zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych, a sytuacja gospodarcza Spółdzielni (wg prognozowanych danych) wskazuje, że rok 2024 zamknięty zostanie pozytywnym wynikiem finansowym.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku – zgodnie z kalendarzem działań – zostanie sporządzone po zamknięciu roku obrachunkowego (przypadającym na 31.03.2025 r.), jak też poddane będzie badaniu biegłych rewidentów, których ocena po zakończeniu badania znajdzie potwierdzenie w wydaniu stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości opinii wraz z raportem.

Warto wspomnieć w tym miejscu, że ze względu na przekroczenie przychodów w wysokości równowartości 50 mln euro za 2023 rok – Spółdzielnia znalazła się w gronie największych podatników. Procedury wynikające z nowego obowiązku generują dodatkowe nakłady pracy, przy jednoczesnym zintensyfikowaniu zewnętrznych kontroli podatkowych naszego przedsiębiorstwa.

Dokumenty, o których mowa, zostaną przedstawione Spółdzielcom, zgodnie z wieloletnią praktyką, wraz z materiałami sprawozdawczymi – przed dorocznym Walnym Zgromadzeniem.

Dane do oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

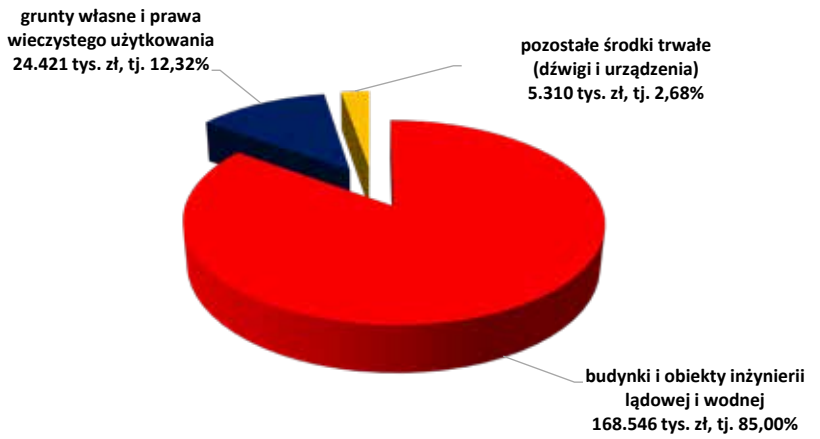
I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

1. Fundusze własne Spółdzielni obejmują fundusz podstawowy (fundusz udziałowy i fundusz wkładów) oraz fundusz zasobowy. W celu ich odbudowy dokonuje się przeksięgowań części podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej. Prognozowany stan funduszy podstawowych netto w 2024 roku wyniesie 164.207.010 zł.
2. Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzi fundusz interwencyjny, który zamknie się według przewidywań saldem dodatnim

(Ciąg dalszy na str. 2)

Wykres nr 1

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2024 ROKU



PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO KSM W 2025 ROKU

1. Otwarcie Zebrania o godz. 16^{00}, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Okresowe sprawozdania:
   a) Zarządu KSM z działalności w roku 2024,
   b) Rady Osiedla z działalności w roku 2024,
   c) kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2024, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
3. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2025 rok.
4. Dyskusja.
5. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
6. Zakończenie Zebrania.

ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Uprasza się o przybycie na Zebranie z odpowiednim wyprzedzeniem uwzględniając potrzebę rejestracji. Zebranie rozpocznie się punktualnie o godz. 16^{00} – bez względu na liczbę osób obecnych na sali. Wydanie mandatu uprawniającego do uczestnictwa w Zebraniu uwarunkowane jest okazaniem dokumentu tożsamości.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 1)

oraz fundusz remontowy, na którym wystąpi nadwyżka kosztów nad wpływami.

II. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg księgowań wyniesie 198.278 tys. zł, z czego na poszczególne kategorie przypada:

1) budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej –168.547 tys. zł, tj. 85,00%,
2. grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 24.421 tys. zł, tj. 12,32%,
3. pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 5.310 tys. zł, tj. 2,68%.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowią (zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni) budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, a nadto budynki niemieszkalne (handlowo - usługowe, garaże, kotłownie lokalne) i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi, sieci, itd.).

Ogółem w latach 2008 - 2024 w wyrazie finansowym nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni łącznie o 388.294 tys. zł, z czego o 275.825 tys. zł w związku z postępującym procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz członków. W Zarządzie Spółdzielni pozostaje nadal majątek trwały własny (lokale i nieruchomości nieprzewłaszczone) i powierzony (czyli lokale wyodrębnione na indywidualną własność członków) o wartości nominalnej 478.848 tys. zł – odpowiadającej ich księgowej wartości początkowej. Faktyczna wartość rynkowa zarządzanego majątku własnego Spółdzielni i powierzonego w zarząd jest nieporównywalnie wyższa ze względu na brak ustawowych możliwości aktualizacji księgowych, mimo realizowanego przez Spółdzielnię od wielu lat programu modernizacyjno-remontowego oraz permanentnego, wolnorynkowego wzrostu cen nieruchomości (co ma odzwierciedlenie np. w aktach notarialnych zbycia lokali, jak i sporządzanych na różne okoliczności operatach szacunkowych wartości konkretnych lokali). Na koniec 2024 roku wyodrębnionych z majątku Spółdzielni jest 57,77% lokali mieszkalnych, 12,22% lokali użytkowych i 25,96% garaży.

Strukturę wartości majątku trwałego KSM w roku 2024 prezentuje wykres nr 1 na str. 1.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na koniec 2024 roku Spółdzielnia liczyła 17.746 członków, w roku 2023 było to 18.055 członków (osoby fizyczne, osoby prawne oraz osoby posiadające prawa członkowskie w powiązaniu z posiadaną ekspektatywą do lokalu).

Zmianom stanu ewidencyjnego liczby członków polegającym na uzyskaniu członkostwa nie towarzyszy przyrost funduszu udziałowego, bowiem w wyniku zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 poz. 1596 ustawa z dn. 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze) wpis do rejestru członkowskiego nabywcy prawa do lokalu spółdzielczego odbywa się obligatoryjnie i bez wymogu wniesienia udziału, natomiast wykreśleniom z rejestru członkowskiego towarzyszy wypłata udziałów wpłacanych – pod rządami innych przepisów – przez aktualnie wykreślane z rejestrów osoby. Zmiany w stanie składu członkowskiego na przestrzeni roku sprawozdawczego były m.in. skutkiem naturalnych procesów (darowizny, zgony) oraz zmian właścicielskich w obrocie wtórnym.

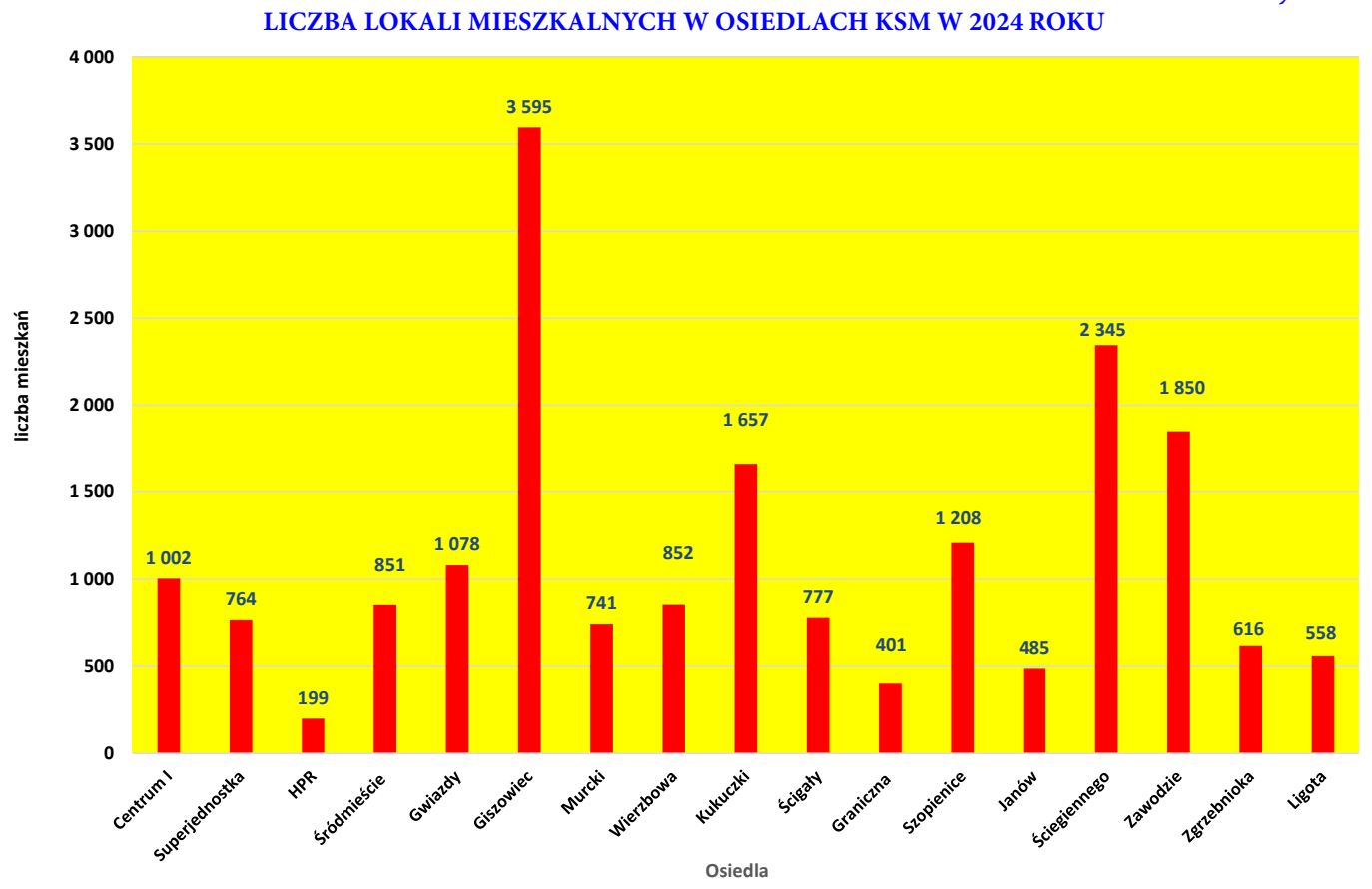
IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie: własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składają się: 342 budynki mieszkalne, wielorodzinne o 18.979 mieszkaniach, 2 domy jednorodzinne, 476 garaży wolno stojących i 28 pawilonów handlowych o łącznej powierzchni użytkowej 1.022.979 m^2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym z infrastrukturą towarzyszącą prowadzone jest w oparciu o siedemnaście wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie Osiedli (16 administracji) działających na zasadach rozrachunku gospodarczego oraz Zarząd - Dyrekcję, przy wykorzystaniu również strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych i działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym – czterech Zakładów Celowych.

Liczbę mieszkań w poszczególnych Osiedlach przedstawia wykres nr 2 na str. 2.

Prognozowane koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) na 2024 rok, w skali całych zasobów pozostających w zarządzie Spółdzielni obejmowały: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości – łącznie z kosztami energii elektrycznej, zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz kosz-

Wykres nr 2



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK

ty dostawy i zużycia ciepła do ogrzania lokali i podgrzania wody w lokalach, a także odpisy celowe na fundusz remontowy (część „A" i „B"). Według prognozy, koszty gzm w skali roku wyniosą ogółem 199.011.691 zł, tj. 96,90% kosztów planowanych, natomiast wpływy na ich pokrycie winny osiągnąć sumę 210.322.906 zł, tj. 101,63% wpływów planowanych.

Wysokość wpływów podawana jest (zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami) – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych obowiązuje zasada memoriałowa, a nie kasowa. Oznacza to, iż w wysokości wpływów nie uwzględnia się występujących w opłatach za lokale zaległości i niedopłat mieszkańców, natomiast koszty wykazywane są w wartościach rzeczywistych (poniesionych realnie). Wynik roku 2024 – skorygowany o zaliczkę na podatek dochodowy, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia tzn. odniesionych do sald finansowych z roku poprzedniego (2023) – według przewidywań winien zamknąć się nadwyżką w wysokości 7.769.236 zł (także liczonej memoriałowo).

Strukturę prognozowanych kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem za rok 2024 prezentują graficznie wykresy nr 3 i 4 na str. 3.

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2024 przedstawia się następująco:

1. eksploatacja podstawowa

– koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):

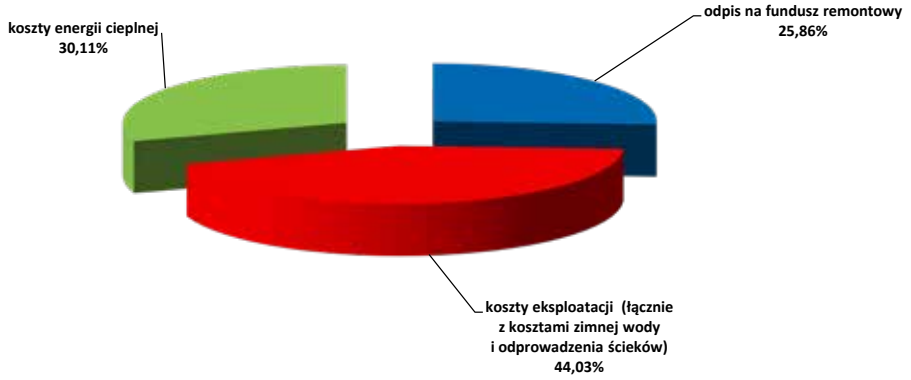
- koszty poniesione – 87.627.487 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 100,43%; stanowią one 44,03% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy – 90.972.482 zł, tj. 103,09% wpływów planowanych,
- wynik netto po uwzględnieniu salda – nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.) oraz odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego wynosi 7.284.417 zł.

Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych Osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) przedstawia wykres nr 5 na str. 4.

Uszczegółowiona informacja o sytuacji ekonomicznej i wynikach działania Osiedli prezentowana jest odrębnie w sprawozdaniach opracowanych przez poszczególne jednostki na potrzeby Zebrań Osiedlowych.

Wykres nr 3

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2024 ROKU



2. dostawa ciepła

– koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:

- koszty – 59.916.686 zł, stanowią one 30,11% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy zaliczkowe – (do rozliczenia) – 67.882.906 zł (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie, a łączna suma wynika z naliczeń memoriałowych, tj. bez uwzględnienia zaległości w opłatach),
- wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych wg faktur) z uwzględnieniem B.O. oraz zaliczki na podatek dochodowy wynosi 484.819 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym.

3. remonty

Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z Planem gospodarczym Spółdzielni i wycinkowymi planami działań Osiedli i pozostałych wyodrębnionych jednostek gospodarczych, które zostały przyjęte (zaakceptowane) przez właściwe statutowo organy Spółdzielni (Rady Osiedli, Zarząd, Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie), w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni jednolitą Strategią Ekonomiczną i w oparciu o właściwe Regulaminy wewnętrzne oraz o wdrożony „Wieloletni Program działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszenia zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikający z realizacji robót z funduszu remontowego część „A" w ramach Strategii Ekonomicznej KSM".

Roczne nakłady finansowe z funduszu remontowego (część „A" i „B") wyniosą wg prognozy po stronie kosztów 62.657.480 zł, a po stronie wpływów 53.313.931 zł. Biorąc pod uwagę łączny wynik w rachunku ciągnionym nadwyżka kosztów nad przychodami będzie wynosić 6.122.967 zł, i tak:

– koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „B"

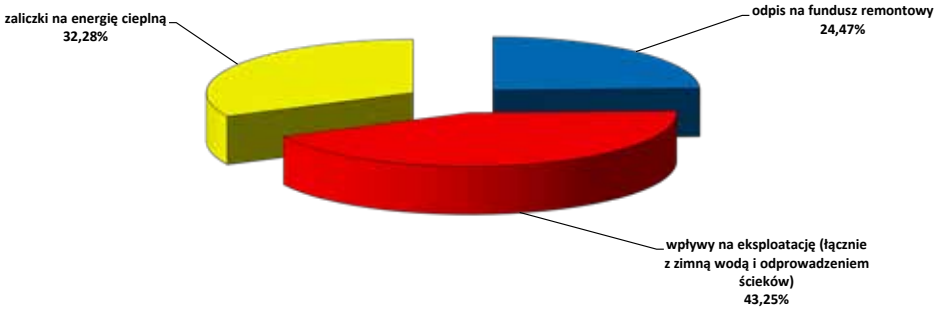
- koszty poniesione – ogółem 22.644.231 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 95,33%,
- wpływy – ogółem wyniosą 22.457.490 zł, tj. 103,51% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B" liczony w rachunku ciągnionym wynosi 6.649.586 zł; (uwaga – jest to jednak wartość teoretyczna, wynikająca z zasady rachunkowości memoriałowej, bo weryfikuje ją poziom zaległości w opłatach za korzystanie z lokali).

– koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „A"

- koszty poniesione – ogółem 40.013.249 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 98,70%,
- wpływy – ogółem 30.856.441 zł, tj. 101,66% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A" liczony w rachunku ciągnionym zamknie się nadwyżką kosztów nad wpływami w wysokości 12.772.553 zł (uwaga - jw.).

Wykres nr 4

STRUKTURA WPŁYWÓW (NALICZONYCH) GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2024 ROKU



V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Bieżąca możliwość realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansowa Spółdzielni w znacznej mierze uzależniona jest od regularności i terminowości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni oraz zapłaty faktur przez usługobiorców, (którym Spółdzielnia świadczy swoje usługi). Bieżącą działalność i racjonalną gospodarkę finansową w znaczący sposób niekorzystnie ogranicza występujące zjawisko zadłużeń finansowych, zwłaszcza części mieszkańców

(Ciąg dalszy na str. 4)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

i użytkowników lokali niemieszkalnych oraz garaży nierespektujących statutowych terminów wnoszenia opłat, bądź wręcz uchylających się od tego obowiązku, co zmusza Spółdzielnię do sięgania po różne, czasem kosztowne dla samych zainteresowanych (jak i dla Spółdzielni) formy ich windykowania.

Zaległości w 2024 roku oscylowały na poziomie 12,4 mln zł, natomiast wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2024 roku w stosunku do roku poprzedniego uległ zmniejszeniu (z poziomu 6,31% do 5,51%).

W 2024 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne, dozwolone prawnie instrumenty windykacji należności oraz szeroko prowadzone były działania na drodze wewnątrzspółdzielczej. Ponadto wykorzystywano zewnętrzne formy dochodzenia należności Spółdzielni, które prowadzone były przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

I tak, w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku dochodzenia należności m.in.:

- sporządzono i wysłano 4.013 wezwań do zapłaty,
- zawarto 30 dwustronnych ugód o ratalną spłatę zadłużenia – łączna objęta ugodami kwota wynosiła 238.420 zł, z czego dokonane tytułem spłaty rat wpłaty wyniosły 138.109 zł, tj. 57,93%,
- do Urzędu Miasta Katowice wystosowano łącznie 132 wezwania do zapłaty wraz z propozycjami ugód o zapłatę Spółdzielni (zgodnie z obowiązującymi przepisami) odszkodowania za niedostarczenie socjalnych lokali dla osób objętych wyrokami eksmisyjnymi na sumę 512.679zł – z czego z Gminą Katowice skutecznie sfinalizowano 28 ugód, na łączną kwotę 94.391 zł (dalsze postępowania w toku),
- w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym na posiedzenia Zarządu zaproszonych zostało 95 zadłużonych mieszkańców. Ich łączna kwota zadłużenia na dzień wysyłania zaproszenia wynosiła 224.643 zł – spłaconych zostało łącznie 155.589 zł, tj. 69,26%,
- na 131 posiedzeń Rad Osiedlowych zaproszonych zostało 1.609 zadłużonych mieszkańców,
- do Działu Obsługi Prawnej przekazano celem skierowania na drogę postępowania sądowego 249 spraw,
- potwierdzono 407 wniosków do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej – o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych; pomoc taką otrzymywały w trakcie roku 203 gospodarstwa domowe – na łączną kwotę 754.313 zł,
- 462 spraw przekazano do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne specjalistyczne firmy windykacyjne,
- dokonano 25 wpisów do Krajowego Rejestru Długów (łącznie w rejestrze wpisanych jest 57 dłużników).

Struktura skierowanych w roku 2024 do Działu Obsługi Prawnej przez Dział Analiz i Windykacji Należności – 249 spraw o zapłatę – na łączną kwotę 2.389.558 zł, dotyczy:

- 249 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat i czynszów; w sprawach tych uzyskano 111 tytułów wykonawczych, w tym 14 opatrzonych klauzulą wykonalności,
- ponadto w 2024 roku uzyskanych zostało 21 tytułów wykonawczych oraz w sprawach wysłanych w latach 2022-2023 uzyskano 77 klauzul wykonalności,
- 44 sprawy na kwotę 408.431 zł zostały wycofane na etapie przygotowawczym przed skierowaniem pozwu do sądu z uwagi na uzyskanie spłaty dochodzonych zaległości, bądź inne.

Ponadto w roku sprawozdawczym:

- 206 spraw sądowych zostało zakończonych z uwagi na spłatę dochodzonego zadłużenia na kwotę 748.362 zł, z tego 18 z roku 2024 i 135 z lat poprzednich,
- 178 spraw pozostaje w trakcie opracowania przygotowawczego.

Dodatkowo w omawianej sferze zagadnień Dział Obsługi Prawnej w trakcie roku skierował na drogę postępowania sądowego 2 pozwy o eksmisję, 17 wniosków (z powodu bezczynności spadkobierców) o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali osób, a także, z kręgu zagadnień windykacyjnych, 15 wniosków w sprawach innych (zgłoszenie wierzytelności do upadłości, o ustanowienie kuratora spadku, o zwrot składek z ZUS, o pozwolenie na budowę, o umieszczenie w domu pomocy społecznej, o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu).

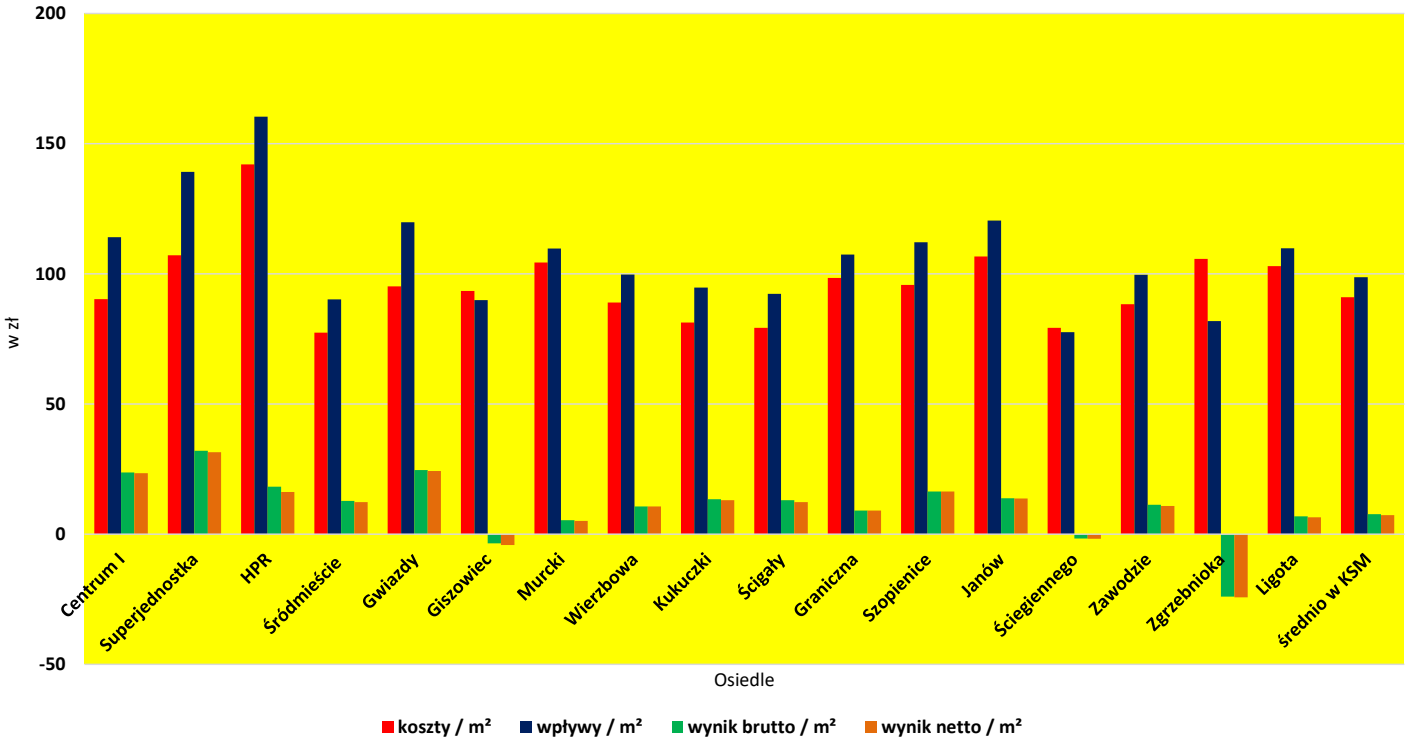
W sumie, w roku 2024 w tematyce dotyczącej windykacji, Dział Obsługi Prawnej skierował do Sądu 277 spraw.

VI. INWESTYCJE

Z objętych założeniami planowymi zadań z zakresu:

Wykres nr 5

ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPŁYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O . I ZALICZKĄ NA PODATEK DOCHODOWY ZA 2024 ROK



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK

1. **Realizacja programu „Inwestycje w przygotowaniu na rok 2024"**
podaje się co następuje:

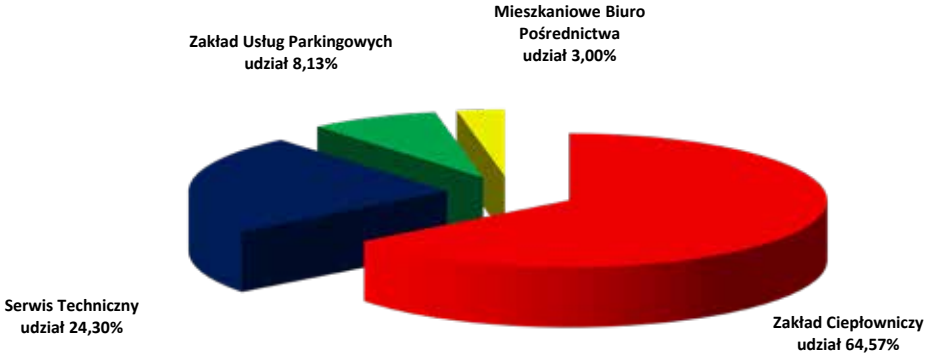
- **Budynek mieszkalny przy ul. Ligockiej w Katowicach** – w roku 2024 nie poniesiono nakładów – Spółdzielnia pomimo starań w Urzędzie Miasta nie uzyskała wnioskowanej zmiany zapisów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Katowic (zmiana dotyczy wysokości zabudowy z 11-kondygnacyjnej na zabudowę niską),
- **Zespół mieszkaniowy dla seniorów** z zapleczem opiekuńczo-medycznym w rejonie ul. Morawa w Katowicach – Spółdzielnia zmuszona była odstąpić od kontynuacji prac związanych z przygotowaniem tej inwestycji, na skutek obiektywnych zmian w dostępności terenu na wskazany cel. Na mocy Decyzji Wojewody Śląskiego nr 1/2019 z dnia 18. 04. 2019 r. „o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej" Urząd Miasta dokonał w trybie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, podziału należącej do Spółdzielni na prawach użytkowania wieczystego działki nr 1453/147 stanowiącej dojazd – doszło do ograniczenia dostępu do terenu pod planowaną inwestycję. Spółdzielnia w obecnej sytuacji podjęła czynności zmierzające do uzyskania należnego odszkodowania oraz weryfikacji jego wysokości. Równolegle wszczęła rozmowy z Gminą Katowice w kontekście dokonania zamiany całego pozostałego terenu na inny teren równoważny pod kątem możliwości inwestycyjnego wykorzystania w obrębie Osiedla Szopienice. Poczyniono wstępne ustalenia w kierunku uruchomienia II etapu zamiany gruntów z Miastem Katowice.
Dodatkowo od października 2024 r. część działki została wydzierżawiona Grupie ZUE S.A., która realizuje inwestycję celu publicznego obejmującą rozbudowę istniejącej trakcji kolejowej,
- **Parking dozorowany przy ul. Józefowskiej 84-88** – uzyskano niezbędne opinie dotyczące budowy dozorowanego parkingu (w tym Rady Osiedla) oraz podjęto analizy własnościowe i budowlane umożliwiające określenie zakresu planowanej realizacji. W tym celu pozyskano oferty firm projektowych, dokonano wyboru najkorzystniejszej oferty oraz zlecono wykonanie projektu budowlanego polegającego na opracowaniu dokumentacji projektowej, umożliwiającej uzyskanie pozwolenia na budowę.

2. „Inwestycje w przygotowaniu i realizacji":

- **Zespół mieszkalny przy ul. Morawa-Osiedlowa** – 2 budynki mieszkalne. Przygotowania do realizacji inwestycji zostały czasowo wstrzymane ze względu na rozpoczęte z Miastem Katowice rozmowy i ustalenia dotyczące tzw. II etapu zamiany gruntów rokujące możliwość rozszerzenia zadania inwestycyjnego o pozyskanie sąsiadujących terenów bezpośrednio graniczących z przedmiotowym obszarem inwestycyjnym oraz pozyskaniem działki, którą dzierżawi Spółdzielnia od Miasta Katowice na potrzeby zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla przedmiotowej inwestycji. Dopełnienie tego etapu pozwoli na zmianę i powiększenie zakresu aktualnego zagospodarowania wynikającego z koncepcji o dodatkowy budynek (a być może – dwa budynki) oraz umożliwi realizację dodatkowych miejsc postojowych dla istniejących budynków przy ul. Osiedlowej 13 i 15. Równolegle prowadzone są rozmowy z instytucjami finansowymi dla sformułowania warunków w zakresie przyszłego sfinansowania procesu inwestycyjnego oraz z biurem architektonicznym w sprawie przygotowania nowej koncepcji.

Wykres nr 6

STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2024 ROKU



Ponadto na przestrzeni roku 2024 kontynuowane były działania związane z porządkowaniem i regulacjami spraw terenowo - prawnych dotyczących budynków i mienia Spółdzielni, podziałami geodezyjnymi (ul. Józefowska, Poniatowskiego, Wojciecha, Morawy, Osiedlowa), aktualizacją zapisów dotyczących stanu prawnego gruntów Spółdzielni w księgach wieczystych, prowadzonych w Sądzie Rejonowym w Wydziale Ksiąg Wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków prowadzonych w Wydziale Geodezji i Gospodarki Mieniem Urzędu Miasta Katowice.

Uzyskano zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność dla następujących lokalizacji: Zielonogórska 19a, Pułaskiego, Wróblewskiego, Markiefki, Osikowa, Kukułek, Drozdów, Racławicka, Patalonga, Daszyńskiego.

Prowadzono także działania zmierzające do regulacji kwestii służebności gruntowych polegających na prawach przechodu i przejazdu osób trzecich przez grunty Spółdzielni (ul. Józefowska, ul. Przedwiośnia). Przygotowano i uczestniczono w finalizowaniu procesów przenoszenia własności obiektów garażowych na wydzielonych geodezyjnie działkach gruntowych przy ul. Karłowicza i ul. Grabowej i zbywaniu gruntów. W fazę realizacji weszły regulacje stanu prawnego wolnostojących zespołów garaży przy ul. Przedwiośnia i ul. Poniatowskiego (dokonano niezbędnych uzgodnień z Miastem Katowice, zawarto umowy nabycia – zakupu praw do gruntów i uzyskano od Miasta Katowice oświadczenia dotyczące nieodzownych służebności gruntowych polegających na prawie przechodu i przejazdu).

Na bieżąco, w interesie spółdzielców i mieszkańców zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię, monitorowano przebieg procesów inwestycyjnych realizowanych w sąsiedztwie działek należących do Spółdzielni, przeprowadzono analizy dokumentów zgromadzonych w postępowaniach administracyjnych na wszystkich etapach oraz wnoszono skargi i odwołania od wydanych postanowień oraz decyzji (ul. Katowicka, ul. Ordona, ul. Czerwińskiego, ul. Łączna, ul. Łabędzia, ul. Uniwersytecka/Bankowa).

Wynegocjowano od Miasta Katowice odszkodowanie w wyższej, niż pierwotnie zaproponowana, kwocie – za przejęcie od Spółdzielni gruntu na inwestycję drogową Miasta (inwestycja celu publicznego).

Z sukcesem składano odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego od decyzji administracyjnych naruszających interes spółdzielców dotyczących aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (na 14 odwołań 7 zostało rozpatrzonych pozytywnie uwzględniając stanowisko KSM, 5 odrzucono, 2 – na dzień 31.12.2024 r. pozostają w toku – oczekujemy na odpowiedź).

VII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Na przestrzeni roku sprawozdawczego 2024 na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa. Szacuje się, że łączny wynik rocznej działalności Zakładów zamknie się nadwyżką w wysokości 325.473 zł – przy łącznych rocznych kosztach funkcjonowania Zakładów w wysokości 21.165.283 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 21.569.968 zł.

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2024 roku przedstawiono na wykresie nr 6 na str. 5.

VIII. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU I DYREKCJI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W roku 2024 Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- **mgr Krystyna Piasecka** – Prezes Zarządu, Dyrektor Spółdzielni,
- **mgr Zbigniew Olejniczak** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- **mgr Teresa Ślązkiewicz** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomicznych.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu KSM były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 57 protokołowanych posiedzeń i podjął 233 uchwały.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały m.in. sprawy członkowsko-mieszkaniowe, bieżąca

(Dokończenie na str. 6)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK

(Dokończenie ze str. 5)

analiza, monitoring i ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo - finansowych Spółdzielni.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności Osiedli, współpracy z samorządem osiedlowym, zadłużeń w opłatach za lokale, remontów kapitalnych i modernizacji zasobów, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, spraw pracowniczych i socjalnych, zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw bezpieczeństwa, RODO, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków oraz innych.

W okresie sprawozdawczym wprowadzono dostosowania 9 zarządzeń wewnętrznych, 9 pism okólnych i 12 poleceń.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2024 roku za swą działalność Spółdzielnia została uhonorowana:

- Tytułem „Filar Spółdzielczości 2024" przyznanym przez Polską Agencję Przedsiębiorczości,
- Tytułem „Symbol Spółdzielczości Mieszkaniowej 2024" przyznanym przez Monitor Rynkowy („Rzeczpospolita"),
- Tytułem „Dobra Spółdzielnia 2024" przyznanym przez wydawnictwo Strefa Gospodarki (Gazeta Prawna).

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Rok 2024 w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej KSM zamknęliśmy realizacją ogółem ponad 861 imprez i form, w których uczestniczyło ponad 15 tys. osób – w różnym wieku – od najmłodszych do seniorów. Pakiet spółdzielczych przedsięwzięć obejmował formy kulturalne, turystyczne, rekreacyjne, itp. zrealizowane dzięki kreatywności i sprawczości pracowników 6 klubów, przy współdziałaniu partnerskim 17 Osiedli i Działu Społeczno-Kulturalnego, a także przy znaczącym wsparciu mieszkańców i członków Rad Osiedli. Na przestrzeni roku bardzo pozytywnie i efektywnie układała się współpraca z placówkami edukacyjnymi, instytucjami kultury, organizacjami pozarządowymi, itp..

Na przestrzeni roku kalendarzowego zrealizowane zostały 2 podstawowe bloki zajęciowe (głównie dla najmłodszych mieszkańców), tj. Akcja Zima – w I kwartale (194 imprezy dla 2.972 uczestników) oraz Akcja Lato – w III kwartale (285 imprez dla 4.262 uczestników).

Wachlarz propozycji dla mieszkańców był bardzo zróżnicowany i obejmował przyjacielskie spotkania sąsiedzkie (z okazji różnorodnych świąt i form okazjonalnych, w tym m.in. Dnia Babci, Dnia Dziadka, Dnia Dziecka, Mikołajek, Andrzejek, itp.), a także wycieczki, biesiady, warsztaty tematyczne, rozgrywki rekreacyjne, wspólne wyjścia na koncerty, spektakle, wystawy, ogniska i grillowanie, konkursy i występy spółdzielczych zespołów wokalno-muzycznych, (jak „Alle Babki", „Józefinki", „100-Krotki" i „Śpiewająca Trzynastka"). Na podkreślenie zasługuje kontynuacja warsztatów i występów „Młodzieżowej Orkiestry Rozrywkowej Young Silesian Band" pod dyrekcją Joachima Krzyka.

W poszukiwaniu dodatkowej oferty programowej dla mieszkańców Spółdzielni – nie wymagającej partycypacji własnych środków finansowych – podejmowana była współpraca z organizacjami pozarządowymi, instytucjami kultury, Wydziałem Polityki Społecznej Urzędu Miasta Katowice, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Katowicach, Katowicką Fundacją Inicjatyw Społecznych, Fundacją Da Moc, Fundacją Klub Kontra, Radą Seniorów Miasta Katowice, itp., co zaowocowało udziałem 1.002 uczestników w 75 formach. Na podkreślenie zasługuje koordynacja naszej pracownicy zatrudnionej na stanowisku ds. pomocy członkom i wolontariatu, która za środki miejskie zorganizowała 2 wycieczki do Ostrawy dla 100 osób i wyjazd do Pszczyny i Goczałkowic dla 155 osób (z 12 naszych Osiedli, w tym z tych, w których nie funkcjonują nasze spółdzielcze kluby). Miejskie środki finansowe pozwoliły także na udział 190 naszych mieszkańców w biesiadach zorganizowanych w Miejskim Domu Kultury Zawodzie, Dąb i Giszowiec.

W ramach doskonalenia zawodowego i zdobywania wiedzy – pracownicy zatrudnieni w działalności społeczno-kulturalnej spółdzielni – uczestniczyli w dwóch konferencjach w Muzeum Śląskim z udziałem m.in. wiceministrów z Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, dotyczących wspierania społeczeństwa obywatelskiego oraz środowisk senioralnych i ich problematyki. Pracownicy uczestniczyli również w X Kongresie Kultury Regionów w Nowym Sączu z tematyką z zakresu ochrony niematerialnego dziedzictwa kulturowego. Na podkreślenie zasługuje udział przedstawicieli Spółdzielni w Konferencji pt. Więcej niż mieszkać! Omawiana była działalność społeczna, oświatowa i kulturalna w spółdzielniach mieszkaniowych w Poznaniu z udziałem m.in. urzędników państwowych i samorządowych oraz reprezentantów kilku spółdzielni z kraju z własną prezentacją multimedialną obrazującą oferty tej działalności w swoich spółdzielniach, a także trudności z jakimi boryka się spółdzielcza społeczność podejmująca działania prospołeczne i prokulturalne. Końcowym efektem Konferencji było podpisanie dokumentu pn. Apel do władz państwowych i samorządowych dla wspierania ze środków publicznych działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Działalność Spółdzielni wspierała powołana przed laty przez Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową Fundacja Da Moc, kierując swoją aktywność na rzecz osób samotnych i seniorów w tym w formie tzw. Świątecznych Niezbędników Wielkanocnych i Bożonarodzeniowych (320 paczek). Ponadto Fundacja przygotowała 60 upominków świątecznych dla 60 seniorów na zlecenie Osiedli: HPR, Śródmieście i Zgrzebnioka, przygotowała dla 200 mieszkańców upominki w formie kalendarzy z pracami Józefa Krupy (rok 2024) i Lucyny Biskupskiej (na rok 2025), przeprowadziła konkursy i zabawy z nagrodami (z udziałem 80 mieszkańców), zrealizowała cykl pn. „Jest Moc" – 6 spotkań dla mieszkańców Osiedli Centrum I, Wierzbowa, im. Kukuczki, im. Ścigały i im. Ściegiennego, przygotowała również w ramach akcji socjalnej – 129 upominków dla dzieci pracowników Spółdzielni. Fundacja w 2024 roku wraz z Radą Osiedla Śródmieście i Towarzystwem Przyjaciół Katowic, była także organizatorem spotkania edukacyjno-kulturalnego pn. Przy muzyce o historii na Placu Karola Miarki w Katowicach oraz XVI edycji imprezy w Parku im. T. Kościuszki pn. Bieg do Słońca o Puchar Prezesa Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 100. rocznicę zdobycia przez polskich olimpijczyków pierwszych medali na Igrzyskach Olimpijskich w Paryżu.

X. KONTROLE

Komórka do spraw kontroli wewnętrznej w 2024 roku przeprowadziła czynności kontrolne wynikające z rocznego planu na 2024 rok w jednostkach organizacyjnych KSM:

- całokształtu działalności w Administracji Osiedla Ściegiennego,
- całokształtu działalności w Klubie Spółdzielczym Trzynastka,
- całokształtu działalności w Klubie Spółdzielczym Gwiazdy,
- całokształtu działalności w Klubie Spółdzielczym Juvenia.

oraz współuczestniczyła w organizowaniu i obsłudze zewnętrznych kontroli, m.in.: niezależnego biegłego rewidenta w zakresie badania rocznego sprawozdania finansowego za 2023 rok, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (13 kontroli w zakresie stanu sanitarnego posesji), Zakładu Usług Społecznych, Zakładu Zieleni Miejskiej w Katowicach, Urzędu Miasta Katowice, Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Katowicach, Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach oraz Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach.

Ponadto – na polecenie Zarządu KSM z dnia 1.10.2024 r. – Komórka ds. Kontroli Wewnętrznej jest obecnie – na przełomie lat 2023/2024 – w trakcie czynności kontrolnych polegających na weryfikacji prawidłowości realizacji Zarządzenia nr 13/2023 Prezesa Zarządu - Dyrektora KSM z dnia 20.12.2023 r. w sprawie dokonywania zakupów niezbędnych materiałów oraz środków czystości.

Komórka do spraw kontroli wewnętrznej wraz z odpowiednimi merytorycznymi komórkami organizacyjnymi współopiniowała (przy czynnym udziale Działu Obsługi Prawnej), wnioski, instrukcje i projekty regulaminów wewnętrznych i innych aktów prawa wewnętrznego KSM.

Na przestrzeni 2024 roku do Spółdzielni wpłynęły łącznie 10.434 faktury i 20.470 pism, w tym m.in.:

- 11 skarg (w wyniku postępowań uznanych za nieuzasadnione),
- 38 wniosków i postulatów (w tym 30 wniosków zbiorowych),
- 15 pism w kategorii „skarg lokatorskich", związanych z zakłócaniem spokoju i miru społecznego, nieprzestrzeganiem Regulaminu porządku domowego,
- 86 pism zakwalifikowanych jako „interwencja" w określonych sprawach.

W związku ze zmieniającym się otoczeniem prawno-gospodarczym wielu naszych pracowników uczestniczyło w szkoleniach, konferencjach i różnego typu spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

* * *

Przedstawiając okresowe sprawozdanie, Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do niezakłóconej, bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań oraz do pozytywnego postrzegania Spółdzielni na zewnątrz.

Katowice, styczeń 2025 r.

ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA LIGOTA W 2024 ROKU

Rada Osiedla w minionym roku działała w następującym składzie:

1. **Agnieszka KRUPSKA** – Przewodnicząca Rady Osiedla,
2. **Halina MAZUREK** – Z-ca Przewodniczącej Rady Osiedla, Członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
3. **Jolanta ŁYCZBA** – Sekretarz Rady Osiedla, Przewodnicząca Komisji Społeczno-Kulturalnej,
4. **Gabriela MACHALSKA** – Członek Rady Osiedla, Członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
5. **Marcin WOJSŁAW** – Członek Rady Osiedla, Przewodniczący Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
6. **Władysław KWIECIEŃ** – Członek Rady Osiedla, Członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej
7. **Piotr PIECZARA** – Członek Rady Osiedla, Członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej

Pan Piotr Pieczara z dniem 21.11.2024 r. zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Rady Osiedla. Zgodnie ze statutem KSM i Regulaminem Rady Osiedla od grudnia skład Rady został uzupełniony o osobę: **Krzysztof Roscher**.

Rada Osiedla Ligota w okresie od stycznia do grudnia 2024 r. odbyła 12 posiedzeń,

Komisja Społeczno-Kulturalna odbyła 3 posiedzenia, Komisja Inwestycyjno-Techniczna również 3.

W trakcie posiedzeń Komisji zostały przedstawione zagadnienia dotyczące realizacji zadań w Osiedlu. Wnioski przedstawiano na plenarnych posiedzeniach R.O.

Na swoich posiedzeniach w roku 2024 Rada Osiedla podjęła następujące Uchwały:

- Nr 1/1/2024 w sprawie: partycypacji w sfinansowaniu kosztów realizacji programu turystyczno-kulturalnego podczas turnusu wypoczynkowego dla seniorów 55+
- Nr 2/2/2024 w sprawie: zaciągnięcia pożyczki z funduszu interwencyjnego
- Nr 3/3/2024 w sprawie: uchwalenia Planu działalności Społecznej, Oświatowej i Kulturalnej Osiedla na rok 2025
- Nr 4/4/2024 w sprawie: zmiany stawek w opłatach za lokale mieszkalne (w pozycjach: koszty obsługi osiedla, energia elektryczna) obowiązujących od 01.03.2025 r.
- Nr 5/5/2024 w sprawie: uchwalenia Planu Remontów Rzeczowo-Finansowego funduszu remontowego „B"na rok 2025
- Nr 6/6/2024 w sprawie: uchwalenia Planu Gospodarczego dla osiedla na rok 2025.

Rada Osiedla pełniła w ciągu roku dyżury dla mieszkańców, które odbywały się w każdy pierwszy wtorek miesiąca w siedzibie Administracji (przerwa wakacyjna lipiec-sierpień). Na

10 dyżurów w roku 2024, na jeden z nich przyszli mieszkańcy.

Członkowie Komisji Inwestycyjno-Technicznej uczestniczyli również w odbiorach robót wykonywanych na Osiedlu oraz oceny wykonawców, natomiast członkowie Komisji Społeczno-Kulturalnej przy współpracy z pracownikami Administracji oraz pozostałymi Członkami RO, zorganizowali ognisko integracyjne wraz z oprawą muzyczną dla dzieci i mieszkańców Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Z okazji Mikołajek przygotowano paczki dla dzieci, które Administracja wydała po wcześniejszych zapisach dla dzieci w wieku od 1 do 14 lat.

Na posiedzeniach Rady Osiedla 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 zadłużeń w opłatach mieszkańców wobec Spółdzielni - osoby zalegające z opłatami były zapraszane na posiedzenia,
- rozpatrywanie skarg i 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.

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

- stanu technicznego i bezpieczeństwa użytkowania zasobów,
- estetyki zasobów mieszkaniowych, a także infrastruktury osiedlowej oraz zaspokajania potrzeb społecznych i kulturalnych.

Wiele spraw zgłaszanych podczas dyżurów członków Rady Osiedla oraz w trakcie spontanicznych rozmów z mieszkańcami wykraczało poza kompetencje Rady Osiedla. Z tego względu były one kierowane przez Radę Osiedla do Zarządu i Rady Nadzorczej KSM, a za ich pośrednictwem do innych właściwych instytucji.

Rada Osiedla składa serdeczne podziękowania Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi KSM za owocną współpracę i wsparcie w realizacji trudnych zadań na rzecz Osiedla „Ligota". Doceniamy wypracowane kompromisy, które przyczyniły się do osiągnięcia pozytywnych rezultatów gospodarczych naszego Osiedla.

Szczególne podziękowania kierujemy do pracowników Administracji Osiedla za ich zaangażowanie, rzetelną pracę oraz pomoc w organizacji zebrań, wydarzeń kulturalnych i przygotowaniu paczek dla dzieci.

Ogromne wyrazy wdzięczności składamy Pani Kierownik Marlenie Trefon za merytoryczną i praktyczną współpracę. Jej zaangażowanie w poprawę bezpieczeństwa oraz komfortu życia mieszkańców zasobów Osiedla jest nieocenione.

Dziękujemy Panu Piotrowi Pieczarze za wieloletnią współpracę i zaangażowanie w prace Rady Osiedla, którego wkład oraz aktywność przyczyniły się do realizacji wielu inicjatyw na rzecz mieszkańców. Dziękujemy za wspólne działania i życzymy powodzenia w przyszłych przedsięwzięciach.

Dziękujemy również wszystkim osobom, które aktywnie uczestniczyły w wydarzeniach organizowanych przez Radę i Administrację Osiedla oraz Dyrekcję KSM.

Na koniec wyrażamy szczególną wdzięczność mieszkańcom. Ich pisma oraz bezpośrednie uwagi i wskazówki były dla nas cennym impulsem do dalszego działania i motywacją do podejmowania kolejnych inicjatyw.

Dziękujemy za współpracę i zaangażowanie!

Zachęcamy wszystkich mieszkańców Osiedla do czynnego udziału w Zebraniu Osiedlowym, które odbędzie się 25.02.2025 r. w sali konferencyjnej KSM, ul. Klonowa 35c o godz. 16^{00}.

Przewodnicząca Rady Osiedla Ligota
AGNIESZKA KRUPSKA

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2024 R.

Administracja Osiedla Ligota przedstawia niniejszym sprawozdanie z jej działalności za 2024 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 należytym 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 7/29/2023 z dnia 14.11.2023 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 29.02.2024 r. zatwierdziła Uchwałą nr 2/717/2024 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2024, których składowe części stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Ligota zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami – w formie dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy".

Do ubiegłorocznych materiałów zawierających sprawozdania za rok 2023 i plany na rok 2024 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 m²**, w tym 5 budynków wysokich, wyposażonych w dźwigi osobowe.

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

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

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

Po raz kolejny apelujemy do wszystkich mieszkańców by zwiększyć wskaźnik segregowanych śmieci. Od miesiąca września 2024 r. wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami segregowanymi wzrosła do 35,20 zł/os, natomiast w przypadku niesegregowanych odpadów opłata wynosi 70,40 zł/os.

Poniżej przypominamy 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 cemencie, 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 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.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2024 R.

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^3 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,
- 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 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. Milowicka 7 A, Obroki 140, Zaopusta 70, Bankowa 10.**

W tym miejscu gorąco apelujemy do Mieszkańców Osiedla o stosowanie się do wskazanych wyżej zasad segregacji. Jednocześnie, z uwagi na obowiązujący od stycznia 2025 r. nowy rodzaj odpadów sortowanych, tj. tekstylia i odzież (wrzucanych do tej pory jako odpady zmieszane), zawiadamiamy, że na terenie miasta Katowice mieszkańcy mogą bezpłatnie oddać tego rodzaju odpady w Gminnych Punktach Zbierania Odpadów (GPZO) przy ul. Milowickiej 7a, ul. Bankowej 10, ul. Zaopusty 70 i ul. Obroki 140.

PRACE OGÓLNOADMINISTRACYJNE

W roku sprawozdawczym pracownicy techniczni Administracji m.in. wykonali:

- montaż zewnętrznych lamp ledowych przy ul. Warmińskiej 11B, 19, 13C, Wodospady 4A, 6, wymianę zabezpieczeń przedlicznikowych prądu wraz z wymianą przewodów przy ul. Ligockiej 70A, montaż pompy w kotłowni przy ul. Warmińskiej 9-13, montaż skrzynek na reklamy przy ul. Ligockiej 70, Wodospady 6 i 8A, remont schodów terenowych przy ul. Warmińskiej 19 i 19A-19C wraz z malowaniem balustrad, malowanie i i dezynfekcję komór zsypowych przy ul. Ligockiej 70, 70A, Wodospady 4A, 6, 8A, wyrównanie terenu wraz z odnowieniem piaskownicy przy ul. Warmińskiej, porządkowanie terenów zielonych wraz z przycięciem krzewów i żywopłotów w zasobach całego Osiedla, montaż oznakowania dla parkingów i wjazdu na teren Osiedla, montaż nasad zgodnie z zleceniami kominiarskimi, uszczelnienia izolacji kominów, świetlików i włazów na dach przy ul. Zielonogórskiej 13-21, 13A-21A, malowanie skrzynek gazowych ul. Warmińska 15-19, 19A-19C, montaż krzesełek spoczynkowych we wszystkich budynkach 4 i 5 kondygnacyjnych.

W Administracji w roku 2024 zarejestrowano wpływ 841 pism. Tematyka spraw zgłaszanych przez lokatorów była bardzo zróżnicowana i dotyczyła m.in. 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 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku 661 zgłoszeń dotyczących awarii i usterek m.in. wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, dekarskich, gazowych, stolarskich i murarskich. Konserwatorzy przepracowali w okresie od 01.01 do 31.12.2024 r.: 5346 godzin, zużywając materiał za 20.638,49 zł. Ponadto przyjęto 44 zgłoszeń usterek dotyczących działania domofonów, 57 zgłoszeń dotyczących dźwigów oraz 25 zgłoszeń kominiarskich. Poza godzinami pracy Administracji zgłoszenia usterek i awarii w osiedlu usuwane były przez Serwis Techniczny Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Dokonano wspólnie z towarzystwami ubezpieczeniowymi likwidacji 3 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 2024 wykonano wycięcia drzewa przy ul. Wodospady 8A, nasadzenia i uzupełnienia krzewów przy ul. Warmińskiej 9-13, Zielonogórskiej 13A, wymiany suchych drzew i nasadzenia krzewów przy ul. Wodospady 8A, Ligockiej 70 i 70A, Warmińskiej 19A. Przeprowadzony został również przegląd pielęgnacji zieleni oraz drzewostanu w całym Osiedlu, na podstawie którego zaplanowano na rok 2025 szereg prac obejmujących wycinkę chorych drzew, redukcję i prześwietlenia koron, wycinkę samosiejek.

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 niezależnych. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj mimowolną rolę darmowego inkasenta, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między mieszkańcami i dostawcami mediów oraz MPGK wywożącym odpady.

Przewiduje się, że w 2024 roku koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniosą **4.568.070 zł**, podczas gdy prognozowane wpływy mają osiągnąć poziom **4.328.440 zł**. Należy jednak uwzględnić, że rzeczywista kwota wpływów, jaką można przeznaczyć na utrzymanie nieruchomości, będzie niższa ze względu na zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.

Zaległości te mają istotny wpływ na płynność finansową Osiedla, utrudniając bieżące regulowanie zobowiązań związanych z dostarczaniem mediów i świadczeniem usług eksploatacyjnych. Dodatkowo, ograniczają możliwości realizacji planowanych prac remontowych, które są kluczowe dla utrzymania nieruchomości w należytym stanie technicznym i estetycznym. Aby zapewnić stabilność finansową i umożliwić realizację niezbędnych działań, konieczne jest odpowiednie zarządzanie wpływami i kosztami.

(Ciąg dalszy na str. 10)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2024 R.

(Ciąg dalszy ze str. 9

Zaległości bieżące w opłatach w części eksploatacji i remontów osiedla na dzień 31.12.2024 r. wynosiły **158.546,71 zł**, a w poszczególnych budynkach kształtowały się tak, ***jak w tabeli obok***.

W roku 2024 odbyło się 5 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, egzekucji komorniczej a nawet licytacji czy też eksmisji z zajmowanego lokalu.

		Wysokość zaległości ogółem	średnia zaległość na lokal
1	Ligocka 70	4 738,06 zł	72,89 zł
2	Ligocka 70a	1 717,16 zł	31,22 zł
3	Wodospady 4a	36 398,28 zł	661,79 zł
4	Wodospady 6	8 949,29 zł	162,71 zł
5	Wodospady 8a	27 823,90 zł	421,57 zł
6	Warmińska 9-11-13	1 315,61 zł	23,92 zł
7	Warmińska 11 a-b	2 068,83 zł	68,96 zł
8	Warmińska 13 a-b-c	2 779,71 zł	115,82 zł
9	Warmińska 15-17-19	5 436,93 zł	226,54 zł
10	Warmińska 19 a-b-c	2 143,80 zł	89,33 zł
11	Armii Krajowej 50a-50c	56 131,88 zł	1 871,06 zł
12	Zielonogórska 13-21	5 403,54 zł	108,07 zł
13	Zielonogórska 13a-21a	3 639,72 zł	72,79 zł

Koszty eksploatacji to wydatki dotyczące utrzymania nieruchomości, estetyki, bezpieczeństwa, obsługi zasobów. Ich planowane wykonanie w roku 2024 wynosić będzie:

- podatek od nieruchomości **34.520 zł**
- opłaty wieczystego użytkowania gruntu **44.100 zł**
- ubezpieczenie rzeczowe **24.550 zł**
- koszty zarządzania zasobami osiedla **599.550 zł**
- w tym koszt Rady Osiedla **148.630 zł**
- odczyty i rozliczenia wody **9.200 zł**
- usługi gospodarzy **235.720 zł**
- gotowość pogotowia technicznego **81.860 zł**
- obsługa techniczna osiedla **348.760 zł**
- pielęgnacja zieleni **90.000 zł**
  odśnieżanie terenów **5.800 zł**
- monitoring **8.050 zł**
- usługi DDD **5.850 zł**
- konserwacje **4.000 zł**
- koszty inne **79.300 zł**
- podzielniki ciepła **15.400 zł**
- legalizacja wodomierzy **24.100 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 **640.000 zł**
- energia cieplna **1.629.450 zł**
- energia elektryczna **66.000 zł**
- wywóz odpadów komunalnych **309.000 zł**
- eksploatacja instalacji RTV (pakiet podstawowy) **12.360 zł**
- konserwacja domofonów **17.400 zł**
- konserwacja dźwigów **49.420 zł**

Kosztotwórcze są też czynności obligatoryjne wynikające z Prawa Budowlanego art.62, obowiązków Zarządcy bądź właściciela nieruchomości tj. m.in:

- kontrola stanu technicznego instalacji gazowych **30.590 zł**
- kontrola stanu technicznego przewodów kominowych wraz z czyszczeniem **22.150 zł**
- kontrola stanu technicznego instalacji p.poż. - „suche piony" **900 zł**
- przegląd i kontrola stanu technicznego nieruchomości **16.000 zł**
- kontrola gaśnic **110 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, wywóz śmieci itp) .

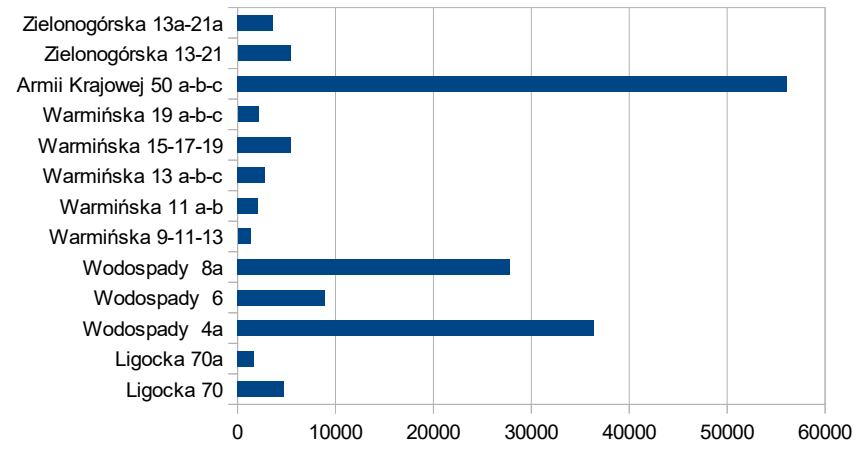
Wykonanie prac do końca roku 2024, finansowanych ze środków części „B" funduszu remontowego:

- Wymiana drzwi wejściowych wraz z remontem schodów Wodospady 4A **31.860 zł**
- Wykonanie wiaty śmietnikowej Zielonogórska 21 **23.000 zł**
- Wymiana pionów instalacji sanitarnej i deszczowej Zielonogórska 13, 15 **79.000 zł**
- Koszty refundacji wymiany okien we własnym zakresie **6.000 zł**
- Wykonanie zabudowy do składowania odpadów wielkogabarytowych Ligocka **10.000 zł**
- Wykonanie wiaty śmietnikowej Zielonogórska **23.000 zł**

Roboty awaryjne i konieczne, które wykonano:

- wymiana prowadnika kabiny, naprawa układu elektrycznego Ligocka 70A **5.600 zł**
- wymiana falownika napędu dźwigu Ligocka 70A **17.820 zł**
- wymiana przewodów zasilających dźwigi Wodospady 4A **11.880 zł**
- wymiana wirnika, szczęk hamulca, pokryw silnika w dźwigu Ligocka 70 **11.880 zł**
- w celu zapewnienia kontynuowania prawidłowej pracy dźwigów wykonano szereg prac konserwacyjnych wraz z konieczną wymianą uszkodzonych elementów **20.200 zł**

WYKRES OBRAZUJĄCY ZADŁUŻENIA NA POSZCZEGÓLNYCH BUDYNKACH OSIEDLA LIGOTA



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2024 R.

- wymiana uszkodzonego pionu kanalizacji deszczowej Ligocka 70A **27.790 zł**

Obok zamieszczono zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych z funduszu „A”

OSIEDLE LIGOTA

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2024
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)

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2024*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2024*/** Grant OZE	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Ligocka 70a	1 077 703	1 492 165	414 462	156,79	7 535,66
Wodospady 6	1 326 499	1 502 632	176 134	66,63	7 338,91
Warmińska 13a-13c	601 482	621 294	19 813	16,80	660,43
Warmińska 15-19	774 677	670 619	-104 057	-87,20	-1 891,95
Wodospady 4a	1 560 745	1 444 140	-116 605	-44,11	-2 332,09
Warmińska 19a-19c	899 572	681 189	-218 382	-181,78	-3 359,73
Warmińska 9-13	1 545 779	919 601	-626 179	-384,92	-26 090,77
Ligocka 70	2 573 360	1 620 735	-952 625	-328,37	-31 754,17
Zielonogórska 13a-21a	2 741 632	1 523 403	-1 218 228	-449,38	-24 364,56
Wodospady 8a	3 067 158	1 632 509	-1 434 650	-494,83	-47 821,65
Warmińska 11a-11b	2 395 179	729 809	-1 665 370	-1 265,86	-25 232,88
Zielonogórska 13-21	3 902 120	1 540 017	-2 362 103	-872,01	-42 947,32
Armii Krajowej 50-50c	3 519 655	882 638	-2 637 018	-1 632,64	-109 875,74
Razem	**25 985 559**	**15 260 751**	-10 724 808	**-393,11**	**-19 220,09**

*do dnia 31.12.2024
**uwzględnia środki przeksięgowane z fund. rem. cz. "B" i fund. Interwencyjnego
Zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany wodomierzy i podzielników c.o.
*** W roku 2025 rozliczony zostanie Grant OZE do instalacji fotowoltaicznej budynku Wodospady 4a wykonanej w roku 2024

Saldo ogółem osiedla na dzień 31.12.2024 ***-10 724 808 zł***

Saldo jednostkowe na dzień 31.12.2024 ***-393,11 zł/1 m2 p.u.***

	Ilość	Suma (zł)
Nieruchomości z saldem dodatnim	3	610 408
Nieruchomości z saldem ujemnym	10	-11 335 216

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA LIGOTA NA ROK 2025W ZAKRESIE EKSPLOATACJI ZASOBÓW OSIEDLA

W nadchodzącym roku spodziewamy się dalszego wzrostu kosztów, wynikającego z wielu czynników cenotwórczych. Wpływ na to mają m.in. wzrost cen rynkowych towarów i usług, inflacja, kolejna progresja minimalnej płacy, rosnące ceny energii elektrycznej i gazu oraz wody i odprowadzania ścieków, a także planowane zmiany podatków i opłat lokalnych.

Wszystkie te elementy wpłyną na wzrost kosztów w całej gospodarce, w tym także na działalność naszej Spółdzielni. Aby budżet mógł pozostać zrównoważony, konieczne jest dostosowanie wpływów finansowych do wzrastających kosztów. Tylko w ten sposób możliwe będzie zapewnienie bezpieczeństwa eksploatacji oraz utrzymanie majątku Spółdzielców w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym, a także stabilność gospodarki poszczególnych nieruchomości, osiedla i całej Spółdzielni.

Koszty eksploatacji i utrzymania budynków w roku 2025 zaplanowano na poziomie **5.059.830 zł** przy wpływach w wysokości **4.979.640 zł** oraz bilansem otwarcia wynoszącym **-188.030 zł**.

Zakłada się na rok 2025 wydatkowanie na utrzymanie nieruchomości w osiedlu następująco:

- energia elektryczna poza lokalami **74.200 zł**
- zarządzanie i administrowanie nieruchomościami **774.500 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 **235.440 zł**
- energia cieplna **1.955.330 zł**
- zimna woda i odprowadzenie ścieków **630.000 zł**
- odczyty wodomierzy **9.200 zł**
- legalizacja wodomierzy **24.150 zł**
- podzielniki ciepła **15.400 zł**
- wywóz nieczystości **368.000 zł**
- partycypacja w mieniu wspólnym osiedla **94.200 zł**
- dostarczanie sygnału RTV **12.000 zł**
- konserwacja domofonów **17.400 zł**
- konserwacja dźwigów **49.420 zł**
- monitoring **8.050 zł**
- kontrole techniczne, kominiarskie **150.000 zł**
- obsługa techniczna **350.000 zł**
- inne, (m.in. PFRON, materiały konserwatorskie, deratyzacja, dezynfekcja,
- przedmioty własne/obce, pozostałe koszty, podatki, opłaty) **280.000 zł**

W ZAKRESIE OSIEDLOWEJ CZĘŚCI FUNDUSZU REMONTOWEGO

W oparciu o planowane na rok 2025 możliwości finansowe w zakresie funduszu remontowego część „B” oraz wyniki przeglądów nieruchomości i zgłoszonych w trakcie roku bieżących wniosków sporządzony został plan na rok 2025, który przedstawia się następująco:

Wpływy z odpisów na fundusz remontowy w wysokości **573.440 zł** wraz z bilansem otwarcia w wysokości 0 zł.

Wydatki stałe jak niżej:

(Ciąg dalszy na str. 12)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2024 R.

(Ciąg dalszy ze str. 11)

- przekazanie części wpływów jako przyspieszenie zwrotu na fundusz remontowy część „A" za roboty wykonane we wcześniejszych latach na zasobach osiedla **65.480 zł**
- odpis na fundusz interwencyjny **6.600 zł**
- pokrycie części kosztów robót dodatkowych poniesionych z funduszu „A" poza katalogiem robót możliwych do zrealizowania z tej części funduszu remontowego **137.720 zł**
- spłata pożyczki z funduszu interwencyjnego **50.750 zł**

W roku 2025 zakłada się zrealizowanie w ramach środków z części „B" funduszu remontowego następujących robót:

- wymiana drzwi wejściowych wraz z remontem schodów Ligocka 70A **33.000 zł**
- wymiana pionów instalacji sanitarnej Zielonogórska 17, 19, 21 **120.000 zł**
- wymiana instalacji domofonowej Ligocka 70 **18.000 zł**
- fundusz przeznaczony na roboty awaryjne **141.890 zł**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA ZA 2024 ROK

Przewidywane łączne wpływy na działalność społeczno-kulturalną Osiedla Ligota w roku 2024 wyniosą **18.610 zł**.

Przewidywane wykonanie roku 2024 wyniesie **15.500 zł**.

\Zgodnie z opinią Rady Osiedla, z zaplanowanych działań przygotowane zostało ognisko integracyjne dla mieszkańców Osiedla, a dodatkowo dla najmłodszych przygotowane zostały paczki mikołajkowo-świąteczne, które można było odebrać w biurze administracji.

PLAN DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA NA ROK 2025

Planuje się, iż wpływy z opłat na działalność społeczno-kulturalną (łącznie z B.O.) w roku 2025 wyniosą **15.650 zł**.

Wpływy według planu działalności społeczno - kulturalnej na 2024 r. będą przeznaczone na organizację niektórych imprez z dotychczasowego harmonogramu Osiedla:

- Spotkanie integracyjne mieszkańców Osiedla **9.450 zł**
- Paczki Mikołajkowe **4.500 zł**
- Imprezy organizowane przez Dział Społeczno-Kulturalny, Administrację KSM oraz Kluby Osiedlowe w 2025 r., kwota dofinansowania wewnętrznego planowana **1.500 zł**
- Razem zaplanowane wydatki wyniosą: **15.450 zł**

Uwzględniając wszelkie przekazane uwagi i wnioski, dokładamy wszelkich starań, aby systematycznie podnosić standardy zamieszkiwania w zasobach KSM. Prowadzone działania, zarówno te bieżące, jak i długofalowe, pozwalają zabezpieczyć realizację wyznaczonych celów oraz wprowadzać kolejne, pozytywne zmiany w zarządzaniu naszymi zasobami. Szczególną uwagę przykładamy do optymalizacji procesów związanych z obsługą mieszkańców, a także do modernizacji infrastruktury, co stanowi podstawę do dalszego rozwoju i poprawy komfortu życia naszych mieszkańców.

Podsumowując, w imieniu własnym oraz wszystkich pracowników Administracji Osiedla, chciałbym serdecznie podziękować Mieszkańcom, Radzie Osiedla, Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej KSM za dotychczasową współpracę, zaangażowanie oraz wsparcie w realizacji powierzonych zadań. To dzięki wzajemnemu zaufaniu i wspólnym wysiłkom możemy osiągać zamierzone cele oraz budować przestrzeń, która spełnia oczekiwania naszej społeczności.

Wierzymy, że dzięki dalszej współpracy i otwartości na dialog będziemy w stanie wprowadzać kolejne udoskonalenia, które uczynią nasze Osiedle jeszcze lepszym miejscem do życia.

Kierownik Osiedla Ligota
mgr MARLENA TREFON