

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Administracja i Rada Osiedla
Osiedla Murcki

40-749 Katowice, ul. Kasprowicza 5
Zarząd KSM

40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c
e-mail: zarzad@ksm.katowice.pl
lub kancelaria@ksm.katowice.pl

SZANOWNI CZŁONKOWIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z OSIEDLA MURCKI

Jak co roku Administracja i Rada Osiedla przekazują Państwu sprawozdanie z działalności w poprzednim roku – 2021, a także zamierzenia remontowe i eksploatacyjne na bieżący rok – 2022. Stosowną okresową informację Zarządu (roczne sprawozdanie) opublikowało lutowe wydanie naszego miesięcznika „Wspólne Sprawy”.

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

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

Niniejszy materiał został przekazany również mieszkańcom Osiedla niebędącym członkami Spółdzielni.

Pozostajemy z życzeniami dobrego zdrowia i możliwości rychłego spotkania się.

ZARZĄD KSM, ADMINISTRACJA I RADA OSIEDLA

OSIEDLA MURCKI

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA MURCKI KSM ZA ROK 2021

W okresie sprawozdawczym roku 2021 Rada Osiedla działała w oparciu o Regulamin Rady Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony Uchwałą nr 55/80/2003 r. Walnego Zgromadzenia wraz z późniejszymi zmianami oraz w oparciu o opracowany i przyjęty do realizacji plan pracy Rady Osiedla na lata 2020 – 2024.

Rada Osiedla w 2021 roku pracowała w następującym składzie:

1. **Stanisław ORZECZOWSKI** – Przewodniczący Rady Osiedla,
2. **Janusz BRZozowski** – Zastępca Przewodniczącego Rady,
3. **Żaneta STYSZ** – Sekretarz Rady,
4. **Ewa HOINKIS** – Członek Rady,
5. **Henryk STALMACH** – Członek Rady.

PREZYDIUM RADY OSIEDLA:

1. Stanisław Orzechowski,
2. Janusz Brzozowski,
3. Żaneta Stysz.

W ramach działalności Rady Osiedla pracowały dwie Komisje:

Komisja Remontowo-Gospodarcza i Rozjemcza

1. Janusz Brzozowski – Przewodniczący,
2. Henryk Stalmach – Członek Komisji,
3. Stanisław Orzechowski – Członek Komisji.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalna

1. Żaneta Stysz – Przewodnicząca,
2. Ewa Hoinkis – Członek Komisji,
3. Janusz Brzozowski – Członek Komisji.

W roku sprawozdawczym 2021 Rada Osiedla odbyła 12 posiedzeń, na których rozpatrywano i podejmowano decyzje oraz uchwały zgodnie



Plac zabaw na Placu Piekarskiej-Ponety

z Regulaminem Rady Osiedla i Statutem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz rozporządzeniem Rady Nadzorczej i Zarządu KSM. Prezydium Rady Osiedla odbyło 2 posiedzenia, na których omawiano sprawy przygotowania porządku posiedzeń Rady Osiedla oraz przygotowywano propozycje uchwał do decyzji Rady Osiedla w sprawach gospodarczych, ekonomicznych oraz społeczno-kulturalnych.

Na posiedzeniach plenarnych Rada Osiedla omawiała i podejmowała uchwały oraz decyzje w sprawach:

- Zatwierdzanie planów rzeczowo-finansowych i remontowych.
- Zatwierdzanie planów działalności społeczno-kulturalnej, realizacja imprez i organizacja wycieczek.

- Organizacja imprez w ramach „Akcji Lato”.
- Gospodarka w zakresie eksploatacji i funkcjonowania osiedla
- Gospodarka remontowa osiedla.
- Okresowa analiza i ocena bieżącej sytuacji finansowej Osiedla w aspekcie bilansowania się wpływów i wydatków w poszczególnych pozycjach kosztów eksploatacji i funduszu remontowego „B”.
- Bieżąca współpraca z Administracją w konsultowaniu i rozwiązywaniu codziennych problemów dotyczących prawidłowego utrzymania i funkcjonowania zasobów mieszkaniowych oraz infrastruktury technicznej Osiedla .
- Opiniowanie wniosków mieszkańców osiedla i podmiotów zewnętrznych odnoszących się

(Dokończenie na str. 2)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA MURCKI KSM ZA ROK 2021

(Dokończenie ze str. 1)

do spraw wchodzących w zakres kompetencji Rady Osiedla.

- Problemy bezpieczeństwa i dewastacji.

Zwracamy się do Państwa tą drogą z apelem o interwencję i zwracanie uwagi na wszelkie akty wandalizmu i niszczenia naszego wspólnego mienia.

Wiele uwagi poświęcono zaległościom czynszowym naszego osiedla.

Rada Osiedla zwraca się do mieszkańców o większą odpowiedzialność w zakresie opłat za mieszkania i terminowe regulowanie swych zobowiązań.

Rok 2021 był już kolejnym rokiem, w którym wszystkim przyszło się zmagać z trwającą pandemią COVID-19. Rada Osiedla wraz z Administracją Osiedla podejmowały działania mające na celu zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców naszego Osiedla.

Działalność Komisji problemowych w pracy na rzecz osiedla.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalna

W ramach prac Komisji w ciągu całego roku organizowane były regularne comiesięczne spotkania z osobami (zadłużonymi) zalegającymi z opłatami, na których były przedstawiane pro-

pozycje rozwiązania problemów zadłużeniowych. Efektem spotkań z dłużnikami jest całkowita lub częściowa spłata zadłużenia, lecz skala zadłużenia osiedla nadal jest duża. W dalszym ciągu jednak największy problem jest związany z mieszkańcami wykluczonymi z członkostwa KSM z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi, dla których niestety brakuje lokali socjalnych.

Członkowie Komisji aktywnie uczestniczyli w organizacjach wyjazdów, takich jak: wycieczka plenerowa oraz grzybobranie.

Nasi mieszkańcy korzystają również z wielu imprez organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM.

Na posiedzeniach Komisji omawiana była bieżąca problematyka przygotowania imprez organizowanych zgodnie z planem działalności społeczno-kulturalnej osiedla w 2021 roku. Z uwagi na trwającą w roku sprawozdawczą pandemię COVID-19 nie wszystkie imprezy i wycieczki zostały zrealizowane.

Komisja Remontowo-Gospodarcza i Rozjemcza

W okresie sprawozdawczym Komisja zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- opiniowaniem przedstawionych przez kierownika Osiedla planów działalności remontowo-gospodarczej na rok 2021,
- uczestnictwem w wyborze wykonawców na roboty remontowe oraz dokonywanie odbiorów robót zgodnie z planem remontów osiedla,

- dokonywała oceny stopnia zaawansowania i realizacji prowadzonych robót remontowych,
- brała udział w wiosennym i jesiennym przeglądzie osiedla oraz kierowała wnioskami do akceptacji Radzie Osiedla po tych przeglądach.

Szanowni Państwo!

W minionym roku Rada Osiedla z pełnym zaangażowaniem czyniła starania w kierunku poprawy warunków zamieszkania na naszym Osiedlu oraz dbałość o wygląd zewnętrzny Osiedla.

Uważamy, że okres rocznej pracy mimo różnych trudności, a w szczególności problemów związanych z panującą pandemią, należy uznać za okres dalszych pozytywnych zmian i działań na naszym Osiedlu.

Dziękujemy Zarządowi KSM za okazaną pomoc przy realizacji trudnych zadań oraz pracownikom Administracji wraz z jej kierownikiem za sumienną pracę i życzliwość.

Dziękujemy wszystkim mieszkańcom za pomoc i wsparcie, z jakim spotkaliśmy się w minionym roku, jednocześnie zapewniamy, że w dalszym ciągu będziemy działać z zaangażowaniem, dbając o nasze wspólne dobro.

Życzymy wiele zdrowia, wytrwałości i szybkiego powrotu do tak przez nas wszystkich wyczekiwanej normalności.

Za Radę Osiedla
inż. STANISŁAW ORZECOWSKI

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2021 ROKU

SZANOWNI PAŃSTWO!

Administracja Osiedla Murcki przedstawia niniejszym sprawozdanie z jej działalności za 2021 rok, którego zakresy - rzeczowy i finansowy, charakteryzują działania pozwalające na realizację zadań nie tylko zaplanowanych, ale i koniecznych do realizacji nieplanowo.

Osiedle Murcki prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, jak również w oparciu o Statut Spółdzielni, który jest najważniejszym aktem wewnętrznym regulującym nasze działania.

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla Uchwałą Nr 6/2021 z dnia 24.11.2021

roku. Rada Nadzorcza KSM w dniu 23.02.2021 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2021 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2021, których składowe części stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Murcki zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami – w formie dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy”. Ze względu na trwającą w kraju stan epidemii koronawirusowej i wprowadzone państwowe obostrzenia Zebranie Osiedlowe nie odbyło się. Ewentualne uwagi, propozycje i wnioski dotyczące przedstawionych materiałów sprawozdawczych można było kierować pisemnie poprzez tradycyjną pocztę lub internetowym e-mailem na stałe adresy Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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

Zgodnie ze Statutem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej (uchwała Walnego Zgromadzenia nr 12/2018r. z dnia 25/06/2018 r. i 26/06/2018 r.) Administracja Osiedla Murcki w 2021 r. zarządzała mieniem spółdzielczym skupionym w granicach osiedla, które stanowi:

- 18 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (3-5 kondygnacyjnych, aktualnie zamieszkałych przez 1.366 osób, to jest o 37 osób mniej niż w tym samym okresie roku poprzedniego. W budynkach tych znajduje się 741 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 32.541,05 m².
- 4 lokale użytkowe wbudowane przy ul. Kasprowicza 5 (apteka, zakład fryzjerski, ban-

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2021 ROKU

komat PKO, sklep motoryzacyjny) o łącznej powierzchni użytkowej **298,06 m²**,

- **82** garaże zarządzane przez Zakład Usług Parkingowych KSM.

lp.	Budynek	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Bohdanowicza 1	97
2.	Bohdanowicza 2	58
3.	Bohdanowicza 14	60
4.	Budryka 1	75
5.	Budryka 2	29
6.	Strzeleckiego 3	30
7.	Strzeleckiego 4	73
8.	Czeczotta 1	75
9.	Czeczotta 2	29
10.	Tokarskiego 2	24
11.	Tokarskiego 4	23
12.	Mruczka 5a	45
13.	Mruczka 7	18
14.	Mruczka 8	20
15.	Mruczka 9	21
16.	Mruczka 10	21
17.	Kasprowicza 5	23
18.	Domeyki 12	20
Razem		741



Budynek przy ul. Bohdanowicza 14 po termomodernizacji

Obsługą zasobów zajmuje się 6-osobowy zespół w składzie:

- kierownik administracji,
- starszy specjalista ds. eksploatacji,
- starszy inspektor ds. techniczno-eksploatacyjnych - elektryk,
- konserwatorzy (2 pracowników).

Na rzecz Osiedla usługi świadczą odrębne podmioty gospodarcze, z którymi od kilku lat mamy zawarte umowy cywilnoprawne:

- 3 podmioty gospodarcze pełniące obowiązki gospodarzy budynków.

Do podstawowych zadań Administracji Osiedla Murcki należy gospodarka zasobami mieszkaniowymi. W związku z tym zobowiązana jest zapewnić użytkownikom lokali w zakresie eksploatacji i remontów - utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne działanie instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawna obsługa administracyjna. Mając powyższe na uwadze Administracja wykonuje między innymi następujące czynności:

- przygotowuje projekty planów działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej Osiedla na rok bieżący, przedstawia je Radzie Osiedla oraz mieszkańcom do akceptacji,
- współpracuje z Radą Osiedla oraz Zarządem Spółdzielni w zakresie składania informacji o postępie przewidzianych w planach prac i realizacji zadań przewidywanych oraz ko-

niecznych do rozwiązania problemów i bieżących potrzeb,

- przygotowuje i przedstawia okresowo niezbędne sprawozdania i informacje wymagane dla zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania Osiedla,
- wystawia zlecenia na roboty (w tym awaryjne), usuwa stwierdzone usterki oraz wykonuje zalecenia wynikłe z protokołów okresowych przeglądów budynków,
- nadzoruje prace firm zewnętrznych wykonujących roboty zlecone oraz usługi na rzecz Osiedla,
- organizuje i bierze udział w wiosennych oraz jesiennych przeglądach Osiedla z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla,
- przyjmuje zgłoszenia od użytkowników lokali o awariach, nieprawidłowościach występują-

cych w lokalach, budynkach czy też na terenach zewnętrznych przynależnych do Osiedla,

- prowadzi rejestr awarii zgłaszanych przez mieszkańców i wpisuje je do zleceń konserwatorskich celem ich usunięcia,
- ustala przyczyny szkód oraz powołuje komisje w celu ich usunięcia,
- bierze udział w komisyjnych wyborach wykonawców na roboty remontowe,
- jest stroną w komisjach sporządzających protokoły dot. odbioru wykonanych robót,
- zleca okresowe kontrole i przeglądy okresowe zasobów Osiedla wymagane przez Prawo Budowlane,
- ustala dodatkowe terminy kontroli szczelności instalacji gazowej, ciągu przewodów kominiowych, odbioru modernizowanej instalacji

(Ciąg dalszy na str. 4)

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA LOKALI MIESZKALNYCH OSIEDLA MURCKI



SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2021 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 3)

elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej dla użytkowników nieobecnych podczas przeprowadzania kontroli,

- egzekwuje przestrzeganie Regulaminu pod względem zgodności z przepisami przeciwpożarowymi,
- współpracuje z funkcjonariuszami Policji i Straży Miejskiej w celu utrzymania ładu i porządku na terenie Osiedla,
- jest mediatorem w rozwiązywaniu konfliktów międzysąsiedzkich,
- współpracuje z pracownikami Urzędu Miasta w sprawach meldunkowych oraz rozliczeń i naliczeń z tytułu opłat za gromadzenie, odbiór i recykling odpadów komunalnych,
- uczestniczy w spotkaniach dotyczących problemów Osiedla z zewnętrznymi podmiotami w granicach posiadanych pełnomocnictw,
- kontroluje stan techniczny urządzeń znajdujących się na placu zabaw oraz zleca corocznie dezynfekcję piaskownicy wraz z wymianą piasku,
- zleca wyspecjalizowanym firmom przeprowadzanie okresowej dezynfekcji i deratyzacji na terenie Osiedla (zgodnie z zarządzeniem nr.1296/2017 Prezydenta Miasta Katowice z dn. 24.03.2017 r.).

W okresie objętym sprawozdaniem Administracja zarejestrowała wpływ 525 pism, na które zostało udzielonych 436 odpowiedzi. Pozostałe pisma nie wymagały odpowiedzi, gdyż były to informacje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni (zmiana adresów do korespondencji, korespondencja wewnętrzna między działami Spółdzielni). Załatwienie wielu spraw wymagało przeprowadzenia wizji lokalnej przez pracowników Administracji z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla wraz z delegowanymi pracownikami odpowiednich jednostek z Dyrekcji Spółdzielni. W większości były to zawiadomienia o dodatkowych terminach prowadzonych kontroli instalacji gazowej, kominów oraz instalacji elektrycznej w mieszkaniach.

Do okresowych kontroli zobowiązują nas przepisy Prawa Budowlanego. Wysłano również upomnienia dotyczące zachowania porządku w piwnicach i pomieszczeniach wspólnych oraz przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego.

W roku 2021 Administracja Osiedla Murcki przyjęła 472 zgłoszenia od mieszkańców dotyczące usterek, awarii wodno-kanalizacyjnych, dekarsko-murarskich, ślusarskich oraz 224 zgłoszenia dotyczące awarii instalacji elektrycznej. Zespół konserwatorów składający się z trzech pracowników przepracował 4.155 godzin, zużywając materiałów za 14.698,00 zł. Do realizacji przyjęto 66 zgłoszeń dotyczących naprawy instalacji domofonowej.

Koszt dewastacji na terenie osiedla wyniósł 23.900 zł.

W godzinach wieczornych oraz w dni wolne od pracy mieszkańcy zgłaszali awarie do Serwisu Technicznego KSM, które były usuwane na bieżąco. Serwis Techniczny KSM przepracował na terenie Osiedla przy usuwaniu awarii 136 godzin, zużywając materiałów za kwotę 8.920,00 zł.

Wspólnie z towarzystwami ubezpieczeniowymi dokonano likwidacji 9 szkód, które wystąpiły w lokalach mieszkalnych. Najczęściej były to szkody spowodowane zalaniem i często pracownicy Administracji pomagali mieszkańcom w prawidłowym wypisaniu druku zgłoszeniowego.

Administracja na bieżąco współpracuje z Radą Osiedla, rozwiązując wspólnie problemy zaistniałe na Osiedlu. Dąży również do zapewnienia prawidłowych warunków zamieszkiwania w Osiedlu przy efektywnym wykorzystaniu posiadanych środków finansowych i rzeczowych będących w naszej dyspozycji.

Pracownicy Administracji na bieżąco zajmują się weryfikacją faktur pod względem merytorycznym i rachunkowym obciążających finansowo nasze Osiedle za energię elektryczną, wodę, centralne ogrzewanie oraz wykonane usługi porządkowe i inne. Administracja prowadzi comiesięczną analizę kosztów i wpływów w celu utrzymania dyscypliny finansowej.

KOSZTY EKSPLOATACJI.

Administracja Osiedla Murcki w 2021 roku na pokrycie kosztów eksploatacji dysponowała naliczonymi wpływami z lokali mieszkalnych i użytkowych w kwocie 2.469.849 zł. Koszty wyniosły 2.587.954 zł i związane były z bieżącą działalnością i utrzymaniem części wspólnych budynków i terenów osiedlowych, a także z opłatami za dostawę mediów oraz wykonaniem obowiązków wynikających z przepisów Prawa Budowlanego oraz obowiązków Zarządcy Nieruchomości. Zaległości w opłatach na koniec roku wyniosły 181.427 zł.

Dodatkowo w związku z pandemią COVID-19 wzrosły koszty związane z zakupem środków ochrony osobistej i środków do dezynfekcji.

W 2021r. Administracja wydatkowała środki na pokrycie poniższych kosztów eksploatacji:

- energia elektryczna: 31.397 zł
- koszty obsługi Osiedla: 432.779 zł
- inne koszty: 592.399 zł
- zimna woda: 679.996 zł
- wywóz nieczystości: 408.505 zł
- sprzętanie – usługi gospodarzy: 341.762 zł
- odczyty wody: 5.204 zł
- konserwacja RTV: 17.320 zł
- konserwacja domofonów: 20.948 zł
- konserwacja dźwigów: 3.951 zł
- legalizacja wodomierzy: 13.543 zł
- podzielniki ciepła: 9.295 zł

- eksploatacja lokali użytkowych (razem): 30.448 zł

Ostateczne dane będą znane w terminie sporządzenia bilansu, który zgodnie z ustawą o rachunkowości przypada na dzień 31.03.2022 r.

SEGREGACJA ODPADÓW

Mając na uwadze porządek na terenie naszego Osiedla oraz koszty związane z wywozem śmieci i odpadów wielkogabarytowych przypominamy, że do pojemników na:



WRZUCAMY:

- karton, tekturę, czasopiśmie, 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 (typu PET), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklamówki, pojemniki po wyrobach garmazeryjnych, drobny styropian, opakowania wielomateriałowe (np. kartony po mleku i sokach), a także puszki po żywności, drobny złom żelazny i metali kolorowych, puszki aluminiowe, kapsle z butelek, metalowe zakrętki.

NIE WRZUCAMY:

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

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:

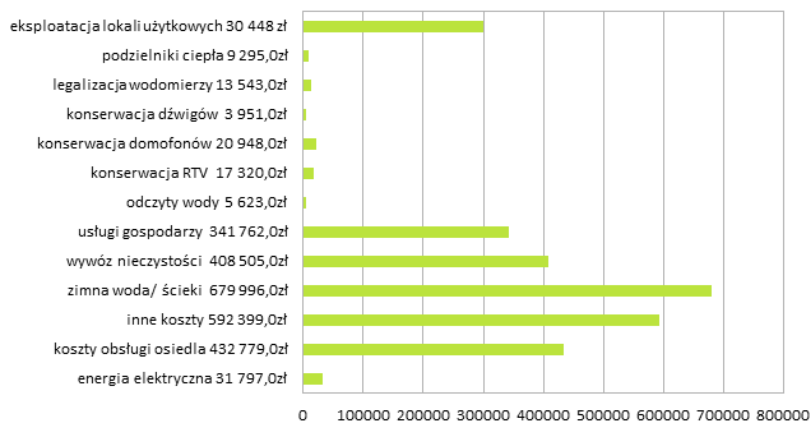
- kolorowe i białe butelki, słoiki po napojach i żywności (bez zanieczyszczeń innymi materiałami np. metalami) oraz szklane opakowania np. po kosmetykach.

NIE WRZUCAMY:

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

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2021 ROKU

KOSZTY EKSPLOATACJI ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI W 2021 ROKU



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, popiół.

Składowanie odpadów wielkogabarytowych w innym terminie niż wyznaczony, jak również składowanie odpadów poremontowych na terenie Osiedla będzie skutkowało obciążeniem kosztami za ich wywóz wszystkich użytkowników lokali danej nieruchomości.

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA W 2021 ROKU

W roku 2021 zarezerwowano w Funduszu Remontowym część „B” kwotę **811.110 zł**.

Z kwoty tej wykonano następujące zadania:

- Wymiana stolarki okiennej:
 - koszt refundacji stolarki okiennej wymienionej w lokalach przez właścicieli mieszkań wyniósł: **2,520 zł**
- **Modernizacja ocieplenia:**
 - spłata tytułem modernizacji docieplenia budynku przy ul. Mruczka 5a - kwota **261.360 zł**
- **Roboty instalacyjne wod-kan:**
 - wykonanie nowej kanalizacji sanitarnej i deszczowej- ul. Mruczka 5a,7 **20.000 zł**
- **Roboty drogowe:**
 - remont chodników ul. Mruczka 7, Budryka 1 **45.200 zł**
 - wymiana nawierzchni asfaltowej ul. Mruczka 5a **37.000 zł**
- **Obiekty małej architektury:**
 - zabudowa osłon metalowych/bram w wiatkach śmietnikowych ul. Bohdanowicza 1, 2, ul. Mruczka 5a, 9, ul. Budryka 1 **17.000 zł**
 - wykonanie miejsca rekreacyjnego ul. Budryka 1 **50.253 zł**
- **Instalacja domofonowa:**
 - wymiana kast domofonowych ul. Strzeleckiego 3, Bohdanowicza 14, Domeyki 12 **9.500 zł**
- **Inne roboty:**

- remont wiat śmietnikowych - ul. Bohdanowicza 1,
- naprawa obróbek blacharskich ul. Czeczotta 1
- przełożenie zapadniętej kostki chodnikowej - ul. Domeyki 12
- wymiana bramy garażowej w pomieszczeniu technicznym – ul Budryka 1

- Łącznie wydatkowano kwotę **33.979 zł**
- **Odpis na fundusz interwencyjny** – kwota **9.000 zł**

Przyjęty przez Radę Osiedla plan remontów w ujęciu rzeczowym zamknął się kwotą w wysokości **485.812 zł**.

Wybór wykonawców robót remontowych następował komisyjnie, zgodnie z obowiązującymi procedurami, a w odbiorach wykonanych robót uczestniczyli w imieniu mieszkańców przedstawiciele Rady Osiedla.

W ramach części „A” Funduszu Remontowego w 2021 roku na terenie Osiedla nie wykonano żadnych prac w zakresie infrastruktury ciepłowniczej.

Zarówno w okresie całego roku i w przerwie sezonowej Zakład Ciepłowniczy przeprowadzał konserwację instalacji c. o. i rozdzielaczy w każdym budynku. W tym miejscu pragniemy podziękować kierownictwu Serwisu Technicznego i Zakładu Ciepłowniczego za bardzo dobrą współpracę w realizacji robót na rzecz Osiedla.

W tabeli na str. 6 przedstawiamy saldo środków zgromadzonych przez Osiedle na Funduszu Remontowym część „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 dociepleniowych.

- Nieruchomości z saldem dodatnim: 7 budynków kwota + **3.372.250 zł**
- Nieruchomości z saldem ujemnym: 11 budynków kwota - **6.842.208 zł**
- Saldo ogółem osiedla na dzień 31.12.2021: **-3 469 958 zł**
- Saldo jednostkowe na dzień 31.12.2021: **- 106,63zł/1m² p.u.**

STAN ZADŁUŻENIA LOKALI MIESZKALNYCH

Obowiązek uiszczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dotyczy wszystkich użytkowników lokali, co jest uzasadnione faktem zamieszkiwania lub posiadania do swojej dyspozycji konkretnych lokali oraz korzystania z dostawy mediów i usług dla których w większości Spółdzielnia jest zbiorowym odbiorcą i niestety przymusowym darmowym inkasentem opłat przekazywanych dostawcom

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2021 ROKU

SALDO ZGROMADZONYCH ŚRODKÓW - FUNDUSZ „A”		
Budynek	Saldo wg stanu na 31.12.2021	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
Bohdanowicza 1	1 165 689	12 017,41
Bohdanowicza 2	541 105	9 329,39
Bohdanowicza 14	525 104	8 751,74
Budryka 1	-2 228 074	-29 707,66
Budryka 2	-546 709	-18 852,04
Strzeleckiego 3	-364 459	-12 148,64
Strzeleckiego 4	723 526	9 911,32
Czczotota 1	-371 473	-4952,98
Czczotota 2	-390 918	-13 479,92
Tokarskiego 2	-865 290	-36 053,77
Tokarskiego 4	-877 340	-38 145,23
Mruczka 5a	294 056	6 534,59
Mruczka 7	76 304	4 239,09
Mruczka 8	-257 449	-12 872,47
Mruczka 9	-254 245	-12 106,90
Mruczka 10	-86 634	-4 125,45
Domeyki 12	46 466	2 323,30
Kasprowicza 5	-599 615	-26 070,21
Razem	-3 469 958	-4 682,80

(Ciąg dalszy ze str. 5)

mediów. Przychody dotyczące eksploatacji zależą zarówno od tych, którzy regularnie i terminowo wnoszą opłaty za lokale, jak i tych którzy płatności wnoszą z opóźnieniem wynoszącym w skrajnych przypadkach kilkanaście miesięcy.

Każda zwłoka we wnoszeniu opłat powoduje zakłócenia płynności finansowej Osiedla i Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz pogarsza możliwości terminowego regulowania zobowiązań wobec dostawców mediów, usługodawców, a także zobowiązań podatkowych wynikających z umów zawartych w imieniu wszystkich użytkowników.

Zadłużenie użytkowników zasobów mieszkaniowych Osiedla wobec Spółdzielni z tytułu niewnoszenia opłat na dzień 31.12.2021 ogółem wyniosło **181.874,90 zł**, co w przeliczeniu na jedno mieszkanie stanowi kwotę **245,45 zł** (szczegóły w tabeli w tabeli i na wykresie na str. 7).

Administracja Osiedla Murcki wspólnie z Radą Osiedla w ramach prowadzonych w Spółdzielni działań windykacyjnych, podejmuje zdecydowane, zgodne z kompetencjami, działania interwencyjne, zmierzające do zmniejszenia zaległości. Osoby zalegające z opłatami są systematycznie zapraszane na rozmowy – celem zadeklarowania się co do spłaty zadłużeń.

W zależności od składanych wyjaśnień, Rada Osiedla poprzez opinie decyduje o dalszym toku postępowania, tj. wnioskując o przeprowadzenie rozmów przez Zarząd o stworzenie dodatkowych

możliwości uregulowania zaległości w ratach lub podjęcie decyzji o skierowanie sprawy na drogę sądową.

Coraz szerzej wykorzystywana jest też droga windykacyjna zlecona przez Spółdzielnię firmom zewnętrznym (na koszt dłużników). Firmy te mają większą możliwość oddziaływania na zadłużonych i ich rodziny, ujawniają stan posiadanego majątku, a także wpisują do Krajowego Rejestru Dłużników.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA w 2021

Środki zgromadzone na działalność społeczno-kulturalną wraz z bilansem otwarcia stanowiły kwotę **25.930 zł**. Na zorganizowanie różnych form działalności z posiadanej kwoty wydano **10.838 zł**. Program rzeczowo-finansowy za 12 miesięcy został zrealizowany w następujący sposób:

- wycieczka w Pieniny koszt **7.180 zł**
- wyjazd na grzybobranie do Rudawy koszt **2.118 zł**
- dofinansowanie do turnusu Seniorów organizowanego przez Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową koszt **240 zł**
- współdziałal w organizacji Festynie – Urodzinowy Piknik koszt **300 zł**
- współdziałal w organizowaniu Pikniku Sportowo-Rekreacyjnego koszt **500 zł**

- współdziałal w organizacji z Miejskim Domem Kultury XXIX Festynu Śląskiego

koszt **500 zł**

Mieszkańcy Osiedla Murcki uczestniczyli ponadto w imprezach organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM:

- wycieczki turystyczne,
- wyjazdy do wód termalnych na terenie Polski i Słowacji,
- wieczorki i koncerty muzyczne.

Działalność społeczno-kulturalna skierowana jest do wszystkich członków i nie-członków naszej Spółdzielni, wnoszących regularnie opłaty za swoje lokale. Gorąco polecamy i zachęcamy do korzystania z tej formy aktywności.

PLAN DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ I EKSPLOATACYJNEJ OSIEDLA MURCKI W 2022 ROKU

Nie ma wątpliwości, że w bieżącym roku czeka nas kolejny wzrost kosztów w zakresie cenotwórczych czynników energetycznych, wzrostu cen rynkowych sprzedaży towarów i usług, w tym przede wszystkim kolejne progresje minimalnej płacy, wzrost cen mediów, awizowane zmiany podatków i opłat lokalnych,

Wzmiankowane czynniki spowodują wzrost kosztów w całej gospodarce, w tym również w działalności naszej Spółdzielni – koszty muszą bilansować się z wpływami, co zapewnia tym samym bezpieczeństwo egzystencji i utrzymanie w należytym stanie osobistego majątku Spółdzielców oraz stabilność gospodarki całej Spółdzielni.

Plan gospodarczo-finansowy osiedla Murcki na 2022 rok w zakresie eksploatacji zakłada, że koszty zamkną się w kwocie **2.628.349 zł**, natomiast wpływy wyniosą **2.651.192 zł** (bez kosztów i wpływów centralnego ogrzewania oraz części „B” funduszu remontowego).

Przewidywane koszty określono na podstawie znanych w momencie planowania danych oraz zapowiadanych nowych (media, podatki, opłaty) ustalanych poza Spółdzielnią przez ustawodawcę oraz inne podmioty gospodarcze.

Mając powyższe na uwadze zaplanowano przeprowadzenie następujących obowiązkowych przeglądów i kontroli:

- kontrolę stanu technicznej sprawności budynków,
- kontrolę szczelności instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ewentualnych awarii,
- kontrolę stanu technicznego przewodów wentylacyjnych i spalinowych wraz z niezbędnym czyszczeniem we wszystkich budynkach Osiedla,

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2021 ROKU

STAN ZADŁUŻENIA LOKALI MIESZKALNYCH

lp.	Budynek	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Liczba lokali zalegających z opłatami	Zaległości ogółem w zł	Średnia zaległość na lokal w zł
1.	Bohdanowicza 1	98	24	19 729,77	201,33
2.	Bohdanowicza 2	58	15	6 504,18	112,14
3.	Bohdanowicza 14	60	13	835,80	13,93
4.	Budryka 1	75	15	2 781,82	37,09
5.	Budryka 2	29	8	9 093,49	313,58
6.	Strzeleckiego 3	30	8	1 721,42	57,38
7.	Strzeleckiego 4	73	15	14 164,59	194,04
8.	Czczozotta 1	75	19	24 186,21	322,48
9.	Czczozotta 2	29	7	49 414,87	1 703,96
10.	Tokarskiego 2	24	1	0,32	0,01
11.	Tokarskiego 4	23	7	7 658,15	332,96
12.	Mruczką 5a	45	17	2 861,77	63,59
13.	Mruczką 7	18	5	2 115,09	117,51
14.	Mruczką 8	20	5	85,87	4,29
15.	Mruczką 9	20	4	2 002,24	100,11
16.	Mruczką 10	21	12	3 593,89	171,14
17.	Kasprowicza 5	23	2	34 650,03	1 506,52
18.	Domeyki 12	20	8	474,97	23,75
	Razem	741	185	181 874,90	245,45

- zarządzanie i administrowanie zasobami Osiedla **493.701 zł**
- usługi gospodarzy **338.120 zł**
- opłata za podstawowy sygnał RTV **17.358 zł**
- konserwacja domofonów **17.712 zł**
- konserwacja dźwigów **5.146 zł**
- podzielniki ciepła **9.295 zł**
- usługi komunalne -zimna woda i odprowadzenie ścieków **683.168 zł**
- wywóz nieczystości stałych **386.956 zł**
- legalizacja wodomierzy **13.543 zł**
- odczyty wody **6.949 zł**
- inne koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości **622.184 zł** (w tym m. in. podatki i opłaty lokalne, pielęgnacja zieleni, usługi kominiarskie, kontrole szczelności instalacji i urządzeń gazowych, deratyzacje, dezynfekcje, dezynsekcje.

Plan remontów na 2022 rok sporządzono w oparciu o potrzeby remontowe wynikłe z przeglądów stanu technicznego budynków i zaleceniami zawartymi w protokołach z wyznaczeniem stopnia pilności wykonania robót po uwzględnieniu rzeczywistych możliwości finansowych Osiedla. Przewiduje się zbilansowanie kosztów z wpływami z jednoczesnym uwzględnieniem zadłużenia w opłatach przypadających za eksploatację.

Przewidywane koszty określono na podstawie znanych w momencie planowania danych oraz zapowiadanych nowych (media, podatki, opłaty) ustalanych poza Spółdzielnią przez ustawodawcę oraz inne podmioty gospodarcze.

Mając powyższe na uwadze zaplanowano przeprowadzenie następujących obowiązkowych przeglądów i kontroli:

- kontrolę stanu technicznej sprawności budynków,
- kontrolę szczelności instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ewentualnych awarii. kontrolę stanu technicznego przewodów wentylacyjnych i spalinowych wraz z niezbędnym czyszczeniem we wszystkich budynkach Osiedla,
- przeprowadzenie okresowo obowiązkowej dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji. przegląd stanu technicznego podległych terenów i pielęgnacja zieleni.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ W 2022 ROKU

Zakres rzeczowo-finansowy planu remontów obejmuje następujące prace w ramach Funduszu Remontowego część „B”:

- przeprowadzenie okresowo obowiązkowej dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
 - przebieg stanu technicznego podległych terenów i pielęgnacja zieleni.
- Na podstawie dostępnych danych przyjęto w kosztach eksploatacyjnych w roku 2022 następujące wydatki (z planu):
- opłaty za energię elektryczną poza lokalami **34.212 zł**

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2021 ROKU

(Dokończenie ze str. 7)

- termomodernizacja docieplenia budynku przy ul. Bohdanowicza 14 kwota **993.800 zł**
- docieplenie budynku przy ul. Mruczka 5a - spłata od 2017 r. kwota **17.520 zł**
- remont parkingu przy ul. Bohdanowicza 2 – kwota **150.000 zł** (przeniesienie z 2021 r.)
- wymiana stolarki okiennej – III - IV kwartał koszt **4.500 zł**
- odpis na fundusz interwencyjny koszt **7.500 zł**

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA MURCKI

W roku 2022 przypada 65 lat istnienia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Podjęto decyzję o dofinansowaniu imprez organizowanych przez dział Społeczno-Kulturalny KSM w kwocie **2.610 zł**.

Plan działalności przewiduje pozyskanie (wraz z bilansem otwarcia) kwotę **26.710 zł**.

Kwota ta jest pozyskiwana z odpisów od wszystkich lokali mieszkalnych oraz użytkowych. Zaplanowano rozdysponowanie kwoty w następujący sposób:

- II kwartał - Festyn Rodzinny **500 zł**
- II kwartał - Festyn Szkolny **500 zł**
- II kwartał - wycieczka autokarowa **6.400 zł**
- II kwartał - Dzień Sportu **500 zł**
- III kwartał - wycieczka autokarowa **6.400 zł**
- III kwartał - wyjazd na grzyby **2.400 zł**
- IV kwartał - wyjazd na grzyby **2.400 zł**
- IV kwartał - Spotkanie Oplątkowe **5.000 zł**

Dofinansowanie dla mieszkańców Osiedla Murcki do imprez z okazji 65 lat istnienia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w kwocie **2.610 zł**.

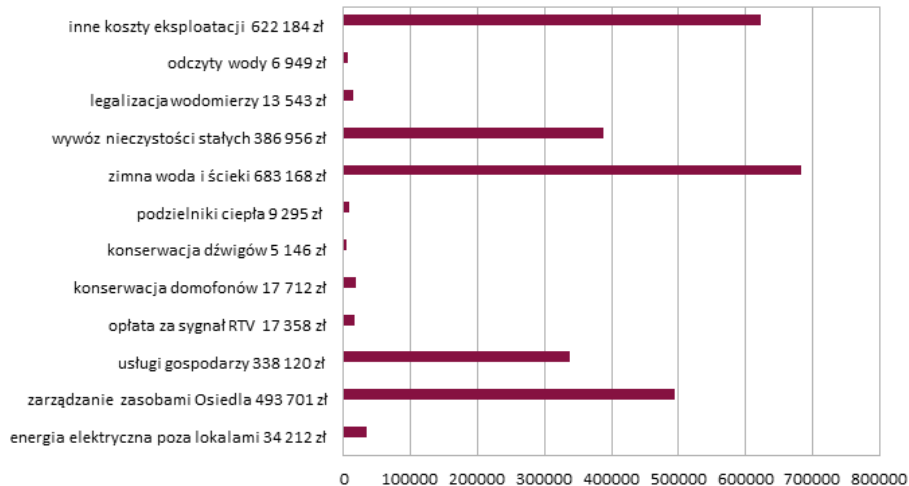
Na zakończenie, przedstawiając Państwu sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla Murcki, składam tą drogą podziękowania Zarządowi i Radzie Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej za całoroczną współpracę oraz pomoc w rozwiązywaniu problemów.

Dziękuję Radzie Osiedla za wkład w prawidłowe funkcjonowanie Osiedla.

Dziękuję pracownikom za zaangażowanie i profesjonalizm w wykonywaniu powierzonych zadań i obowiązków.

Kierownik Osiedla Murcki
mgr **ANDRZEJ ŚCIBOR**

PLANOWANE KOSZTY EKSPLOATACJI OSIEDLA MURCKI W 2022 ROKU



Pieniński pejzaż utrwalony w trakcie spływu Dunajcem podczas osiedlowej wycieczki