

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 MURCKI

które odbędzie się w poniedziałek, 17 lutego 2025 roku,
o godz. 16⁰⁰ w MDK „Południe” ul. P. Kołodzieja 42
40-749 Katowice 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 równoważności 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

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

(Ciąg dalszy na str. 2)

PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO KSM W 2025 ROKU

- Otwarcie Zebrania o godz. 16⁰⁰, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
- Okresowe sprawozdania:
 - Zarządu KSM z działalności w roku 2024,
 - Rady Osiedla z działalności w roku 2024,
 - kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2024, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
- Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2025 rok.
- Dyskusja.
- Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
- Zakończenie Zebrania.

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

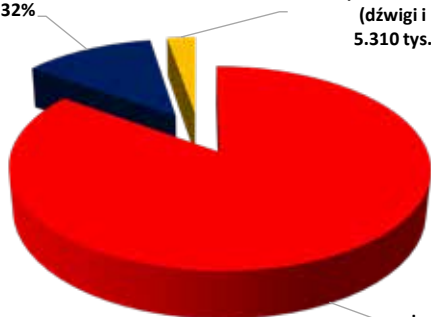
Proszymy o przybycie na Zebranie z odpowiednim wyprzedzeniem, uwzględniając potrzebę rejestracji. Zebranie rozpocznie się punktualnie o godz. 16⁰⁰ – bez względu na liczbę osób obecnych na sali.

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2024 ROKU

Wykres nr 1

grunty własne i prawa
wieczystego użytkowania
24.421 tys. zł, tj. 12,32%

pozostałe środki trwałe
(dźwigi i urządzenia)
5.310 tys. zł, tj. 2,68%



budynki i obiekty inżynierii
lądowej i wodnej
168.546 tys. zł, tj. 85,00%

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 księgowości 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

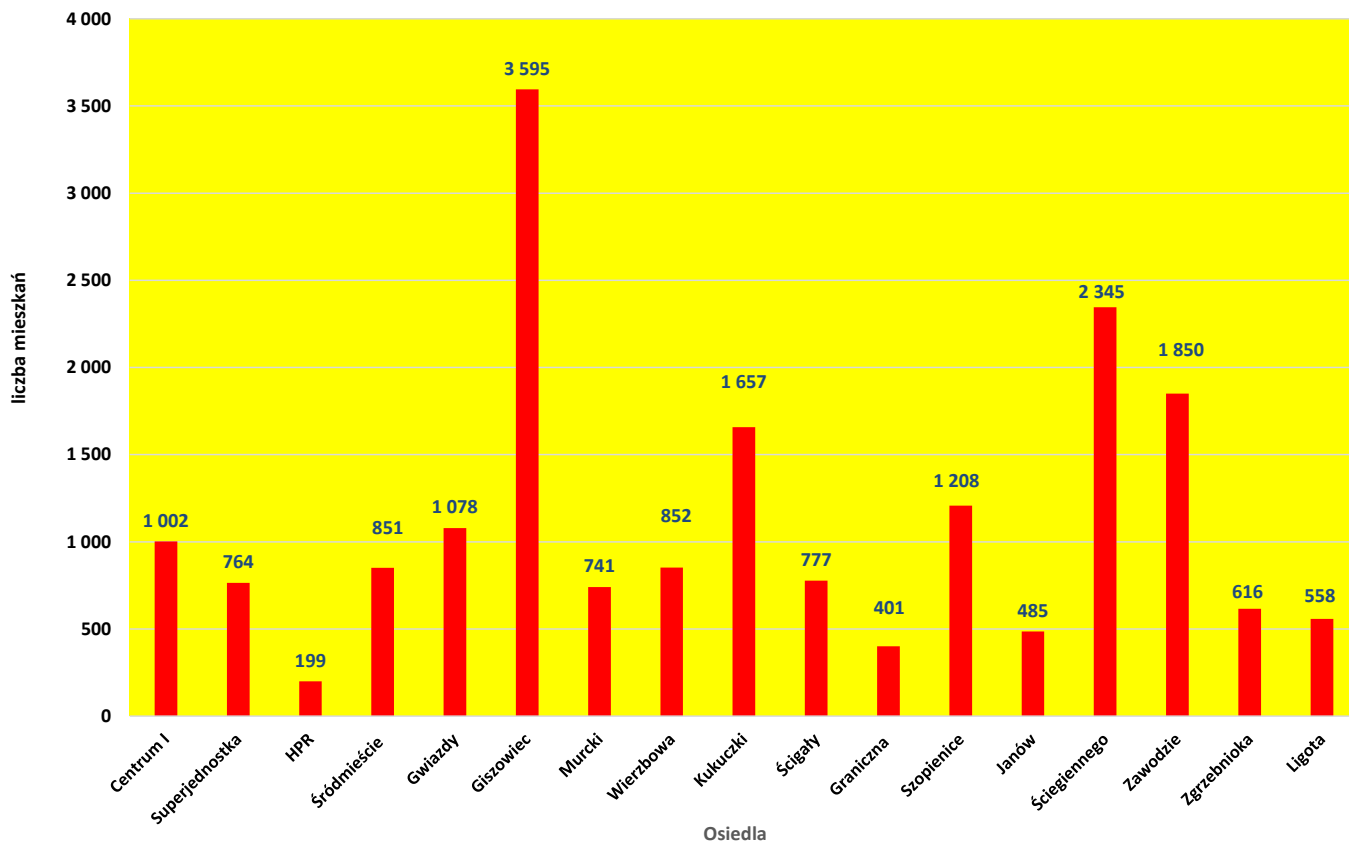
Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie: własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składają się: 342 budynki mieszkalne, wielorodzinne o 18.979 mieszkaniach, 2 domy jednorodzinne, 476 garaży wolno stojących i 28 pawilonów handlowych o łącznej powierzchni użytkowej 1.022.979 m². 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-

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2024 ROKU

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

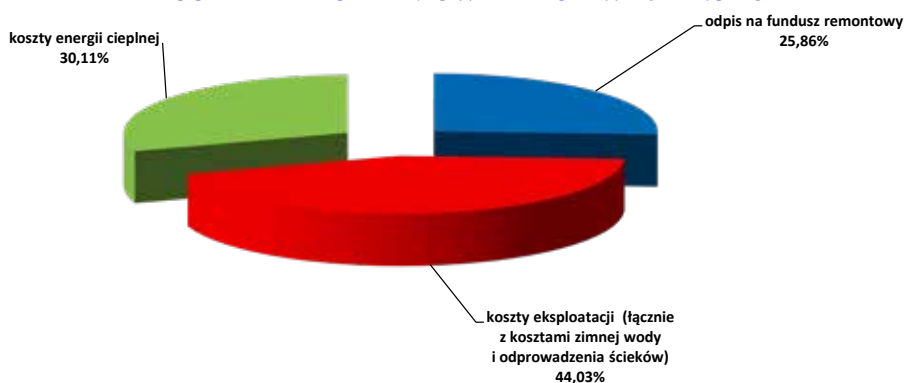
- koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):
 - koszty poniesione – 87.627.487 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 100,43%; stanowią one 44,03% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
 - wpływy – 90.972.482 zł, tj. 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

Wykres nr 3

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2024 ROKU



przez poszczególne jednostki na potrzeby Zebrań Osiedlowych.

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 właści-

we 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 ciągłym 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 ciągłym 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 ciągłym zamknie się nadwyżką kosztów nad wpływami w wysokości 12.772.553 zł (uwaga - jw.).

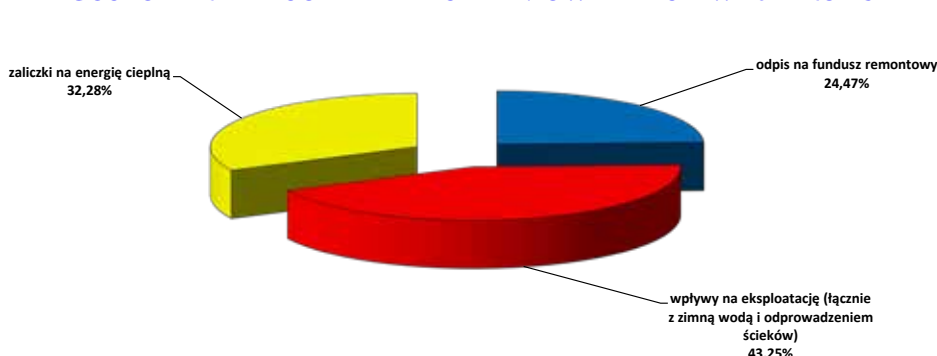
V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁdzielNI

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 zadłużenia finansowych, zwłaszcza części mieszkańców

(Ciąg dalszy na str. 4)

Wykres nr 4

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



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 uгод 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 uгод 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 uгод, 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 beczynności 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).

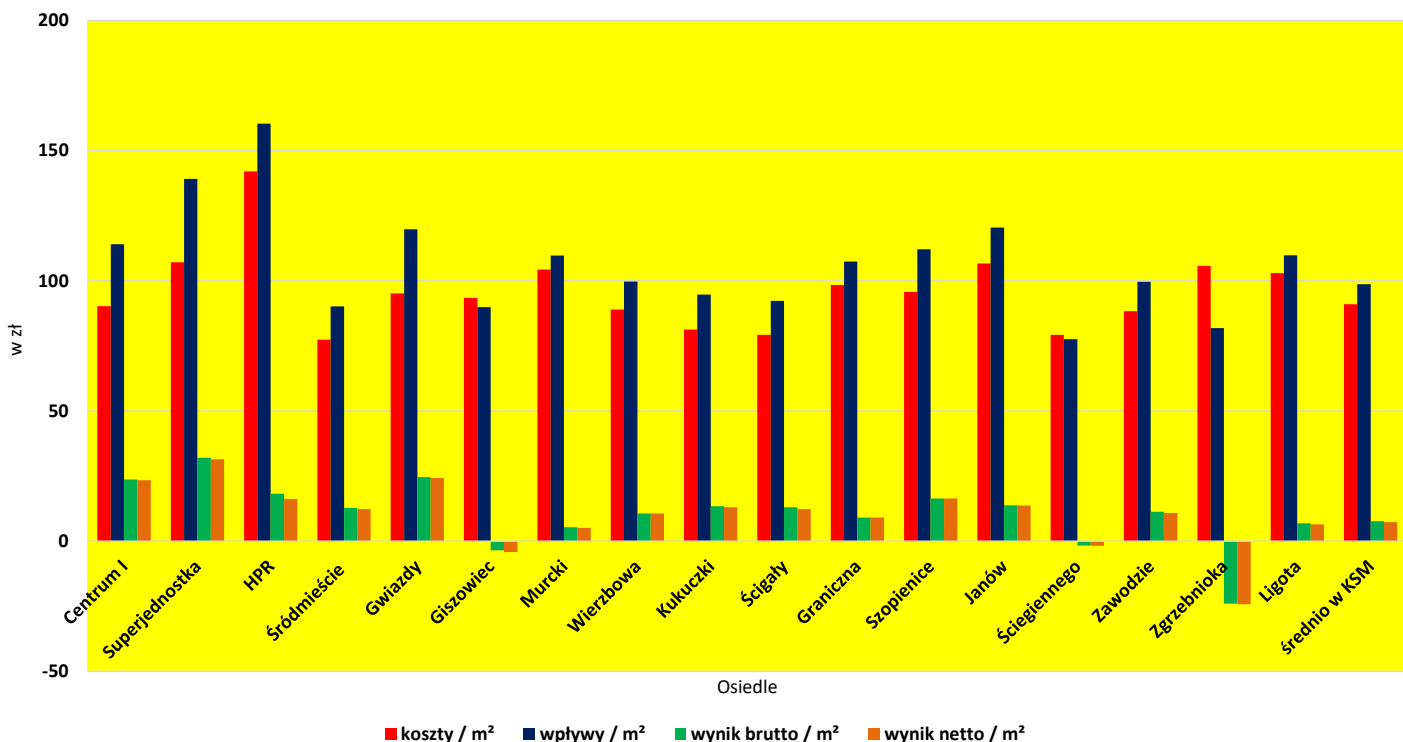
W sumie, w roku 2024 w tematyce dotyczącej windykacji, Dział Obsługi Prawnej skierował do Sądu 277 spraw.

VI. INWESTYCJE

Z objętych założeniami planowymi zadań z zakresu:

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

Wykres nr 5



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 użytkownika 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. Równoległe 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 wdzierżawiona Grupie ZUE S.A., która realizuje inwestycję celu publicznego obejmującą rozbudowę istniejącej trakeji kolejowej.

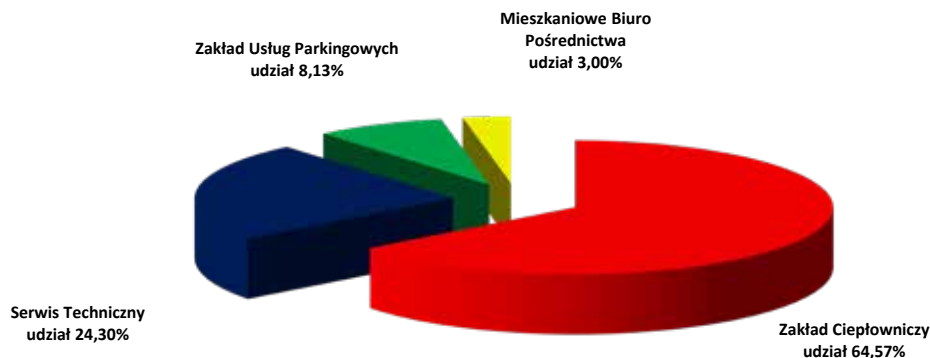
- **Parking dozorowany przy ul. Józefowskiej 84-88** – uzyskano niezbędne opinie dotyczące budowy dozorowanego parkingu (w tym Rady Osiedla) oraz podjęto analizy własnościowe i budowlane umożliwiające określenie zakresu planowanej realizacji. W tym celu pozyskano oferty firm projektowych, dokonano wyboru 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 rozpoczęcie 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. Równoległe prowadzone są rozmowy z instytucjami finansowymi dla sformułowania warunków w zakresie przyszłego sfinansowania procesu inwestycyjnego oraz z biurem

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

Wykres nr 6



architektonicznym w sprawie przygotowania nowej koncepcji.

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 użytkownika wieczystego we własność dla następujących lokalizacji: Zielonogórska 19a, Pułaskiego, Wróblewskiego, Markiełki, Osikowa, Kukułek, Drozdów, Raclawicka, 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. Ordońska, ul. Czerwińskiego, ul. Łączna, ul. Łabędzia, ul. Uniwersytecka/Bankowa).

Wynegocjowano od Miasta Katowice odszkodowanie w wyższej, niż pierwotnie zaproponowana, kwocie – za przejście 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 użytkownika 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 Ślaskiewicz** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomicznych.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu KSM były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 57 protokolowanych 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 kapitałnych 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 wewnętrznej na przestrzeni 2024 roku za swą działalność Spółdzielnia została uhonorowana:

- Tytułem „Filar Spółdzielczości 2024” przyznany przez Polską Agencję Przedsiębiorczości,
- Tytułem „Symbol Spółdzielczości Mieszkaniowej 2024” przyznany przez Monitor Rynkowy („Rzeczpospolita”),
- Tytułem „Dobra Spółdzielnia 2024” przyznany 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 różnorodny 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 wokalnie-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, Wydzia-

łem 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 Zgrzebnika, 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. Ściągły 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:

- całoksztaltu działalności w Administracji Osiedla Ściegiennego,
- całoksztaltu działalności w Klubie Spółdzielczym Trzynastka,
- całoksztaltu działalności w Klubie Spółdzielczym Gwiazdy,
- całoksztaltu działalności w Klubie Spółdzielczym Juwenia.

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 niezasadne),
- 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 MURCKI KSM ZA ROK 2024

W roku 2024 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 na lata 2024-2028.

W minionym roku przez Zebranie Grupy Członkowskiej Osiedla Murcki na czteroletnią kadencję została wybrana nowa Rada Osiedla, która pracuje w następującym składzie:

1. **Janusz BRZOZOWSKI** – Przewodniczący Rady Osiedla
2. **Stanisław ORZECHOWSKI** – Zastępca Przewodniczącego Rady
3. **Żaneta STYSZ** – Sekretarz Rady
4. **Ewa HOINKIS** – Członek Rady
5. **Henryk ANTKOWIAK** – Członek Rady

W ramach działalności Rady Osiedla pracowało Prezydium oraz dwie Komisje:

Prezydium Rady Osiedla

- Janusz Brzozowski – Przewodniczący Rady Osiedla,
- Stanisław Orzechowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Osiedla,
- Żaneta Stysz – Sekretarz Rady Osiedla.

Komisja Remontowo-Gospodarcza i Rozjemcza

1. Stanisław Orzechowski – Przewodniczący,
2. Janusz Brzozowski – Zastępca Przewodniczącego,
3. Henryk Antkowiak – Członek Komisji,
4. Ewa Hoinkis – Członek Komisji.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalna

1. Żaneta Stysz – Przewodnicząca Komisji,
2. Ewa Hoinkis – Zastępca Przewodniczącego,
3. Henryk Antkowiak – Członek Komisji,
4. Stanisław Orzechowski - Członek Komisji

Szanowni Państwo w roku 2024 Rada Osiedla zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- realizacja przyjętego planu funduszu społeczno-kulturalnego w zakresie finansowym i rzeczowym oraz inspirowanie działalności społeczno-kulturalnej,
- realizacja przyjętego planu remontowego w zakresie finansowymi i rzeczowym,
- ocena realizacji przeglądów i kontroli okresowych wymaganych ustawowo,
- udział w komisjach dokonujących wyboru wykonawców robót remontowych na naszym Osiedlu,
- realizacja wniosków przyjętych przez Zebranie Osiedlowe Murcki,
- realizacja założeń strategii ekonomicznej KSM,
- dokonywanie wiosennych i jesiennych przeglądów budynków oraz zasobów Osiedla, uczestnictwo w kontroli realizacji wykonywanych remontów, bieżących napraw oraz odbiorach gwarancyjnych i pogwarancyjnych,



Budynek wielorodzinny przy ul. Strzeleckiego 4

- organizacja pomocy mieszkańcom naszego Osiedla,
 - organizacja wspólnie z Administracją Osiedla imprez kulturalnych dla naszych mieszkańców,
 - okresowa analiza stawek czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe,
 - analiza zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe wraz z przygotowaniem stosownych wniosków i opinii dla Zarządu KSM,
 - okresowa analiza zużycia wody i energii elektrycznej,
 - rozpatrywanie i opiniowanie skarg i wniosków mieszkańców Osiedla, udział w wizjach lokalnych, analiza zgłoszeń mieszkańców,
 - ocena pracy komisji problemowych Rady Osiedla,
 - ocena stopnia realizacji wniosków przyjętych przez Radę Osiedla,
 - ocena pracy Kierownika Administracji Osiedla.
- zatwierdzenia planów działalności społeczno-kulturalnej, realizacji imprez i organizacją wycieczek,
 - bieżącej współpracy z Administracją w konsultowaniu i rozwiązywaniu bieżących problemów dotyczących funkcjonowania zasobów mieszkaniowych oraz infrastruktury technicznej Osiedla.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalna

W ramach prac Komisji wiele uwagi poświęcono zaległościom czynszowym naszego osiedla. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalna regularnie, co miesiąc, zapraszała na rozmowy osoby zalegające z opłatami za mieszkania i przedstawiała informacje z tych spotkań Radzie Osiedla. Mieszkańcy zadłużeni lub mający problem z regularnym wnoszeniem należności mają możliwość zawarcia ugody z Katowicką Spółdzielnią Mieszkaniową na spłatę swoich zaległości w ratach. Spotkania z dłużnikami przynoszą skutek w postaci częściowej spłaty należności, lecz skala zadłużenia osiedla jest nadal duża. W dalszym ciągu największe utrudnienia związane są z mieszkańcami w sprawie których prowadzone są postępowania sądowe.

Rada Osiedla zwraca się do mieszkańców o większą odpowiedzialność w zakresie terminowego wnoszenia opłat w pełnej wysokości za zajmowane mieszkania.

W roku sprawozdawczym na posiedzeniach Komisji omawiane były również zagadnienia związane z przygotowaniem imprez organizowanych zgodnie z planem społeczno-kulturalnym osiedla na rok 2024. Zaplanowane wycieczki, które odbyły się zgodnie z planem zostały pozytywnie przyjęte przez naszych mieszkańców, którzy chętnie biorą w nich udział. Członkowie Komisji aktywnie uczestniczyli w organizowaniu wyjazdów.

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA MURCKI KSM ZA ROK 2024

(Dokończenie ze str. 7)

W minionym roku został zorganizowany kolejny, II Festyn dla dzieci na zakończenie lata. Wszystkie atrakcje były dla dzieci darmowe a przygotowany poczęstunek, również darmowy, czekał zarówno na dzieci jak i dorosłych. W ramach pikniku dzieci mogły skorzystać z atrakcji takich jak - dmuchańce, wozy Straży pożarnej, Policji oraz Pogotowia ratunkowego, konkursy sportowe z nagrodami, mecz piłki nożnej, zabawy z językiem angielskim. W tym miejscu chcemy podziękować wszystkim sponsorom, darczyńcom i wolontariuszom za okazaną pomoc i serce, dzięki którym to wydarzenie mogło się odbyć na taką skalę, sprawiając wiele radości naszym dzieciom!

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

Staraniem mieszkańców oraz instytucji na terenie Murcek co roku organizowanych jest wiele imprez, w których bierzemy czynny udział i na które przeznaczamy również środki finansowe.

Komisja Remontowo-Gospodarcza i Rozjemcza

W okresie sprawozdawczym Komisja zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- opiniowanie przedstawionych przez Kierownika Administracji planów działalności remontowo-gospodarczych na rok 2024 i 2025,
- dokonywanie oceny stopnia zaawansowania i realizacji prowadzonych robót remontowych,
- uczestnictwo w wiosennym i jesiennym przeglądzie osiedla, kierowanie wniosków do akceptacji Rady Osiedla po tychże przeglądach,
- uczestnictwo w wyborze wykonawców na roboty remontowe oraz dokonywanie odbiorów robót zgodnie z planem remontów osiedla.

Szanowni Państwo

Poprzedni rok mimo różnych trudności należy uznać za okres dalszych pozytywnych zmian i działań na naszym Osiedlu. Z roku na rok nasze Osiedle pięknieje, dzięki środkom finansowym z funduszu remontowego części „A” oraz naszym środkom części „B”.

W roku 2024 wykonano wiele robót poprawiających bezpieczeństwo i jakość zamieszkiwania na naszym Osiedlu – szczegółowy zakres robót wykonanych w roku 2024 oraz planowanych na rok 2025 znajduje się w sprawozdaniu Administracji Osiedla.

Rada Osiedla pragnie podziękować wszystkim pracownikom Administracji Osiedla za owocną współpracę oraz pomoc i zaangażowanie w rozwiązywaniu codziennych problemów Osiedla oraz jego mieszkańców. Dziękujemy służbom technicznym KSM za szybkie reagowanie w sytuacjach awaryjnych.

Pragniemy również podziękować Zarządowi KSM za okazywaną pomoc i zrozumienie w zakresie inicjatyw mających na celu poprawę jakości i życia naszych mieszkańców.

Na końcu pragniemy podziękować najważniejszą osobom - naszym mieszkańcom - za pomoc, wsparcie i zrozumienie z jakim spotykamy się w trakcie naszej działalności. Razem możemy więcej!

W tym miejscu zapraszamy do uczestnictwa w corocznym Zebraniu Osiedlowym oraz zachęcamy do podjęcia dyskusji na temat problemów i spraw nurtujących naszych mieszkańców.

**Za Radę Osiedla
JANUSZ BRZOZOWSKI**

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2024 ROKU

SZANOWNI PAŃSTWO!

Administracja Osiedla Murcki przedstawia niniejszym sprawozdanie z jej działalności za 2024 rok, którego zakresy- rzeczowy jak i finansowy, charakteryzują działania pozwalające na realizację zadań zarówno tych zaplanowanych, jak i nieplanowanych, wynikłych w ciągu mijającego roku.

Osiedle Murcki KSM 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 6/2024 z dnia 21.11.2024 r. i zatwierdzone w całości przez Radę Nadzorczą KSM.

Zgodnie ze Statutem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej (uchwała Walnego Zgromadzenia nr 12/2018r. z dnia 25/06/2018 r. i 26/06/2018r)



Budynek wielorodzinny przy ul. Domeyki 12

Administracja Osiedla Murcki w 2024 r. zarządziła ■ 18 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieniem spółdzielczym skupionym w granicach 3-5 kondygnacyjnych, aktualnie zamieszkałych osiedla, które stanowi: przez 1 367 osób. W budynkach tych znajduje

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2024 ROKU

się 741 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 32 543,85 m².

- 4 lokale użytkowe wbudowane przy ul. Kasprowicza 5 (apteka, zakład fryzjerski, bankomat PKO, sklep motoryzacyjny) o łącznej powierzchni użytkowej 298,06 m².
- 82 garaże zarządzane przez Zakład Usług Parkingowych KSM.

Obsługą zasobów zajmuje się 6 osobowy zespół w składzie:

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

Na rzecz Osiedla usługi w zakresie utrzymania czystości w budynkach oraz na terenach zewnętrznych świadczą 3 zewnętrzne podmioty gospodarcze, z którymi od kilku lat mamy zawarte umowy cywilnoprawne.

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, sprawną obsługę administracyjną. Mając powyższe na uwadze Administracja wykonuje między innymi następujące czynności:

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

lp.	Budynek	Liczba lokali mieszkalnych	Ilość osób wg deklaracji
1.	Bohdanowicza 1	97	177
2.	Bohdanowicza 2	58	112
3.	Bohdanowicza 14	60	104
4.	Budryka 1	75	143
5.	Budryka 2	29	56
6.	Strzeleckiego 3	30	54
7.	Strzeleckiego 4	73	141
8.	Czczotta 1	75	132
9.	Czczotta 2	29	44
10.	Tokarskiego 2	24	38
11.	Tokarskiego 4	23	39
12.	Mruczka 5a	45	77
13.	Mruczka 7	18	33
14.	Mruczka 8	20	38
15.	Mruczka 9	21	36
16.	Mruczka 10	21	38
17.	Kasprowicza 5	23	36
18.	Domeyki 12	20	39
	Razem	741	1337

- ustala przyczyny powstałych szkód oraz gdy zachodzi konieczność powołuje komisje, które mają za zadanie ich ocenę,
- bierze udział w komisyjnych wyborach wykonawców na roboty remontowe,
- jest stroną w komisjach sporządzających protokoły dot. odbioru wykonanych robót,
- zleca okresowe kontrole i przeglądy zasobów Osiedla wymagane przez Prawo Budowlane,
- ustala dodatkowe terminy kontroli szczelności instalacji gazowej, ciągu przewodów kominowych, odbioru modernizowanej instalacji 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 dotyczących ruchu ludności oraz rozliczeń z tytułu opłat za odbiór, utylizację 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).

W okresie objętym sprawozdaniem Administracja Osiedla zarejestrowała wpływ 590 pism, na które zostało udzielonych 420 odpowiedzi. Pozostałe pisma nie wymagały odpowiedzi, gdyż były to informacje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni (zmiana adresów do korespondencji, korespondencja wewnętrzna między działami Spółdzielni). Wysłano również upomnienia dotyczące zachowania porządku w piwnicach i pomieszczeniach wspólnych, przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego oraz zawiadomienia o dodatkowych terminach kontroli instalacji gazowej i przewodów kominowych w mieszkaniach, do przeprowadzenia których jesteśmy zobowiązani przepisami Prawa Budowlanego.

Wiele spraw wymagało przeprowadzenia wizji w terenie przez pracowników Administracji, niejednokrotnie z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla wraz z delegowanymi pracownikami odpowiednich jednostek z Dyrekcji Spółdzielni.

W roku 2024 Administracja Osiedla Murcki przyjęła 480 zgłoszeń od mieszkańców dotyczących usterek, awarii wodno-kanalizacyjnych, dekarско-murarskich, ślusarskich oraz 224 zgłoszenia dotyczące awarii instalacji elektrycznej. Zespół konserwatorów składający się z trzech pracowników przepracował 5 020 godzin. Do realizacji przyjęto 167 zgłoszeń dotyczących naprawy instalacji domofonowej. Bieżącą konserwacją i naprawą domofonów zajmuje się zewnętrzna firma z którą również mamy podpisaną umowę cywilnoprawną na świadczenie usług. Warto w tym miejscu przypomnieć, że dzięki zainstalowanym kasetom możliwości otwierania drzwi wejściowych do budynku tzw. "chipem". W celu uzyskania dalszych informacji dotyczących zamawiania „chipów” lub kluczy do wkładek prosimy o kontakt z Administracją Osiedla.

(Ciąg dalszy na str. 10)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2024 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 9)

W godzinach wieczornych oraz w dni wolne od pracy mieszkańcy zgłaszali awarie do Serwisu Technicznego KSM, które były usuwane na bieżąco. Warto zaznaczyć, że Serwis Techniczny KSM pracuje i usuwa zgłoszone awarie całodobowo, 7 dni w tygodniu.

Wspólnie z towarzystwami ubezpieczeniowymi dokonano likwidacji 18 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 rozrachunkowym 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 2024 roku na pokrycie kosztów eksploatacji dysponowała naliczonymi wpływami z lokali mieszkalnych i użytkowych w kwocie **3 375 408 zł**.

Przychody są uzależnione zarówno od tych mieszkańców, którzy regularnie i terminowo wno-



Piknik dla dzieci

są 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.

Musimy w tym miejscu przypomnieć, że obowiązek uiszczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dotyczy wszystkich użytkowników lokali, co jest uzasadnione faktem zamieszkiwania

lub posiadania praw do konkretnych lokali oraz korzystania z dostawy mediów i usług, co do których Spółdzielnia jest zbiorowym odbiorcą i niestety przymusowym darmowym inkasentem opłat przekazywanych w całości dostawcom mediów.

Koszty eksploatacji oraz usług komunalnych wyniosły **3 311 038 zł** i związane były z bieżącą działalnością i utrzymaniem części wspólnych budynków i terenów osiedlowych, a także z opłatami za usługi komunalne (wywóz nieczystości stałych, zimna woda i odprowadzenie ścieków, konserwacje UPC/PLAY).

Zaległości w chwili sporządzania niniejszego sprawozdania wyniosły **249 857 zł**.

Stan zadłużenia lokali mieszkalnych

lp.	Budynek	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Liczba lokali zalegających z opłatami	Kwota zadłużenia w zł	Średnia zaległość na 1 mieszkanie
1.	Bohdanowicza 1	98	5	45 260,52	481,84
2.	Bohdanowicza 2	58	3	21 956,26	378,56
3.	Bohdanowicza 14	61	5	14 268,26	233,90
4.	Budryka 1	77	6	2 862,91	37,18
5.	Budryka 2	29	3	17 054,91	588,10
6.	Strzeleckiego 3	31	2	5 532,55	178,47
7.	Strzeleckiego 4	73	2	87,54	1,19
8.	Czczotota 1	75	8	30 435,28	405,80
9.	Czczotota 2	30	1	862,96	28,76
10.	Tokarskiego 2	24	0	0	0
11.	Tokarskiego 4	23	2	11 938,11	519,04
12.	Mruczka 5a	49	2	280,32	5,72
13.	Mruczka 7	18	2	137,17	7,62
14.	Mruczka 8	20	1	130,79	6,54
15.	Mruczka 9	20	4	696,05	34,80
16.	Mruczka 10	22	6	3 738,52	169,93
17.	Kasprowicza 5	35	1	420,55	12,02
18.	Domeyki 12	20	0	0	0
	Razem	763	53	155 662,70	204,01

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2024 ROKU

W podanej kwocie zawierają się zaległości bieżące: **118 424 zł**, zaległości zasądzone: **52 129 zł** oraz sporne: **79 304 zł**.

KOSZTY OSIEDLA

W 2024 r. Administracja wydatkowała środki na pokrycie poniższych kosztów eksploatacji:

- energia elektryczna poza lokalami: **72 286 zł**
- koszty obsługi Osiedla: **620 675 zł**
- inne koszty: **817 326 zł**
- zimna woda: **789 183 zł**
- wywóz nieczystości: **471 925 zł**
- sprzętanie – usługi gospodarzy: **427 033 zł**
- odczyty wody: **4 908 zł**
- eksploatacja instalacji RTV (pakiet podstawowy PLAY): **12 082 zł**
- konserwacja domofonów: **22 711 zł**
- konserwacja dźwigów: **4 470 zł**
- legalizacja wodomierzy: **17 099 zł**
- podzielniki ciepła: **9 800 zł**
- eksploatacja lokali użytkowych (razem): **41.540 zł**

WPŁYWY OSIEDLA

- energia elektryczna poza lokalami: **103 938 zł**
- koszty obsługi Osiedla: **615 440 zł**
- inne koszty: **747 615 zł**
- zimna woda: **826 875 zł**
- wywóz nieczystości: **511 216 zł**
- sprzętanie – usługi gospodarzy: **429 964 zł**
- odczyty wody: **8 907 zł**
- konserwacja RTV/Play: **12 825 zł**
- konserwacja domofonów: **27 861 zł**
- konserwacja dźwigu: **5 404 zł**
- legalizacja wodomierzy: **24 298 zł**
- podzielniki ciepła: **19 526 zł**
- eksploatacja lokali użytkowych: **41 539 zł**

Ostateczne dane będą znane w terminie zakończenia przez biegłego badania sprawozdania finansowego spółdzielni, który zgodnie z ustawą o rachunkowości przypada na dzień 31.03.2025r.

SEGREGACJA ODPADÓW

Apelujemy do mieszkańców Osiedla o stosowanie się do poniższych zasad segregacji:

- odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców - odbierane są nieodpłatnie jeden raz w roku, w ilości nieprzekraczającej 2 m³ w workach typu big-bag. W celu pobrania darmowego worka na czysty gruz należy udać się do siedziby MPGK Sp. z o.o. znajdującej się przy ulicy Obroki 140 w Katowicach w godzinach od 7⁰⁰ do 14⁰⁰, tel. 32/35-87-611, 32/35-87-685
- ponadto odbierane są dwa razy w miesiącu odpady wielkogabarytowe z wyznaczonych miejsc na osiedlu (śmietniki przy ul. Mruczka 5a oraz przy śmietnikach ul. Bohdanowicza 2-14), zgodnie z harmonogramem umieszczonym na tablicach ogłoszeń w gablotkach

w klatkach schodowych budynków, oraz na stronie internetowej mpgk.com.pl,

- nadwyżki gruzu budowlanego i innych odpadów remontowych należy dostarczyć osobiście do miejsca składowania odpadów Katowice, ul. Milowicka 7 oraz ul. Obroki 140.

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.

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



WRZUCAMY:

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

NIE WRZUCAMY:

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



WRZUCAMY:

– butelki (typu PET), 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.

NIE WRZUCAMY:

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



WRZUCAMY:

- resztki jedzenia, odpady higieniczne, popiół.

Od 1 stycznia 2025 roku tekstylia odwozimy do GPZO

ZMIANA SEGREGACJI ODPADÓW

Od 1 stycznia 2025 roku zmieniły się w całym kraju (na podstawie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – Dz.U. z 2024 r., poz. 399) zasady dotyczące segregacji odpadów. Do kontenerów na śmieci zmieszane nie można już wrzucać tekstyliów.

Ponieważ dodatkowych kublów na tekstylia nie ma, Katowiczanie zobligowani są do samodzielnego dostarczania rzeczy do Gminnych Punktów Zbiórki Odpadów (GPZO) zwanych też Punktami Selekttywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK).

W Katowicach GPZO mieszczą się w czterech miejscach: ul. Bankowa 10 – tel. 788 020 325, ul. Milowicka 7B – tel. 32 35 87 671, ul. Obroki 136 – tel. 32 35 87 600, ul. Zaopusta 70 – tel. 668 654 659.

Godziny otwarcia GPZO: poniedziałek, środa, czwartek, piątek w godzinach 6⁰⁰ - 17⁰⁰, wtorek w godzinach 9⁰⁰ - 20⁰⁰, soboty w godzinach 8⁰⁰ - 13⁰⁰.

Nowe zasady dotyczą: wszelkiej odzieży, obrusów, firan, zasłon, koców, narzut, kołder, prześcieradeł, poduszek, ręczników, dywanów, wykładzin, czystych szmat, czyściwa itp. materiałów włókienniczych.

Każdy mieszkaniec, za okazaniem dokumentu potwierdzającego fakt zamieszkiwania na terenie Katowic, może przywieźć i bezpłatnie (tzn. w ramach opłaty wnoszonej do Urzędu Miasta) oddać w GPZO do zagospodarowania odpady tekstylne powstające w jego gospodarstwie domowym. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi rozliczana jest w Katowicach od ilości osób zamieszkujących daną nieruchomość

(Dokúczenie na str. 12)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2024 ROKU

(Dokończenie ze str. 11)

(mieszkanie) i od 1 września 2024 roku – w przypadku segregowania odpadów – wynosi: 35,20 zł miesięcznie, od każdej osoby zamieszkującej daną nieruchomość.

Przypomnieć należy, że w Katowicach zbiórki odzieży (czystej i nie zniszczonej) w specjalnych kontenerach prowadzą Polski Czerwony Krzyż, Caritas Polska oraz Górnośląskie Towarzystwo Charytatywne.

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA W 2024 ROKU

Dzięki wpływom na Fundusz Remontowy „B” do końca roku pozyskaliśmy liczoną memoriałowo kwotę **1.028.116 zł** (z Bilansem Otwarcia, który wyniósł **371.635 zł**), co umożliwiło realizację robót ujętych w Planie Remontów na rok 2024 oraz zabezpieczenie na sfinansowanie robót nieprzewidzianych wynikłych w trakcie roku.

Roboty zaplanowane i zrealizowane:

- wymiana drzwi wejściowych do piwnic – Osiedle **32 522 zł**
- wykonanie nowej nawierzchni boiska do badmintona - plac zabaw **49 200 zł**
- zwiększenie mocy i wykonanie nowych przyłączy elektrycznych - placu zabaw **14.148 zł**
- remont płyt balkonowych – ul. Mruczka 7 **6 434 zł**
- wykonanie 4 dodatkowych miejsc parkingowych – ul. Bohdanowicza 14 **26 479 zł**
- wymiana nawierzchni alejek - I etap – plac zabaw – kontynuacja prac w 2025 r. **258 662 zł**
- odpis na fundusz interwencyjny **7 500 zł**
- Przesunięcie środków do części z Remontowy część „A”, „A” funduszu remontowego w związku z przyspieszeniem spłaty zadłużeń nieruchomości z tytułu wcześniej poniesionych nakładów na remonty budynków będących w zarządzie Osiedla **78 150 zł**
- Pokrycie części kosztów robót dodatkowych poniesionych z Funduszu Remontowego „A” na remonty budynków będących w zarządzie Osiedla **167 631 zł**

Roboty sfinansowane z rezerwy na roboty nieprzewidziane, dodatkowe:

- montaż zestawów hydroforowych - ul. Bohdanowicza 1 **60 380 zł**

SALDO ZGROMADZONYCH ŚRODKÓW FINANSOWYCH OSIEDLA MURCKI - FUNDUSZ REMONTOWY „A”

Informujemy, iż 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” według stanu na dzień 20.12.2024r wyniosło: **- 17.573.846 zł**.

Poniższe zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany wodomierzy i podzielników C.O.

Saldo zgromadzonych środków - Fundusz „A”		
Budynek	Saldo wg stanu na 20.12.2024	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
Bohdanowicza 1	- 5 913 606	-101 958,72
Bohdanowicza 2	665 878	36 993,20
Bohdanowicza 14	- 2 112 917	- 105 645,85
Budryka 1	- 1 840 226	- 40 893,91
Budryka 2	- 568 077	- 27 051,29
Strzeleckiego 3	- 1 092 790	- 14 570,53
Strzeleckiego 4	- 2 998 656	- 49 977,60
Czczotta 1	- 423 635	- 20 173,07
Czczotta 2	- 314 891	- 15 744,54
Tokarskiego 2	- 849 822	- 11 641,40
Tokarskiego 4	- 855 057	- 8 815,02
Mruczka 5a	- 122 935	- 4 239,12
Mruczka 7	23 715	988,11
Mruczka 8	-302 520	- 13 153,05
Mruczka 9	- 296 286	- 9 876,21
Mruczka 10	- 137 410	- 5 974,35
Kasprowicza 5	- 565 834	- 7 544,46
Domeyki 12	131 222	4 524,89
Razem	- 17 573 846	-23 716,39

Nieruchomości z saldem dodatnim: 3 budynki

820.814 zł

Nieruchomości z saldem ujemnym: 15 budynków

18 394 660 zł



Nowa nawierzchnia boiska do badmintona -Plac Zabaw

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2024 ROKU

■ wykonanie nowych dojeżdż do śmietników - ul. Kasprowicza 5 **7 300 zł**

■ naprawa nasad kominowych hybrydowych – ul. Domeyki 12 **18 945 zł**

■ modernizacja przejścia dla osób niepełnosprawnych – Domeyki 12 **4 075 zł**

■ wymiana rur spustowych, naprawa koszy zlewowych – Osiedle – **22 327 zł**

Przewidujemy, mając na uwadze rosnące ceny towarów i usług a także sytuację na rynku dostawców energii - następujące koszty i wpływy za centralne ogrzewanie w 2025:

■ koszt dostawy ciepła (w tym obsługa techniczna instalacji odbiorczych oraz konserwacja instalacji) **1 669 702 zł**

■ wpływy w wysokości: **1 573 746 zł**

Zarówno w okresie całego roku jak i w przerwie sezonowej Zakład Ciepłowniczy KSM usuwał awarie, przeprowadzał konserwacje instalacji c. o. oraz rozdzielaczy w każdym budynku.

W tym miejscu pragniemy podziękować kierownictwu Serwisu Technicznego oraz Zakładu Ciepłowniczego za bardzo dobrą współpracę w realizacji robót na rzecz Osiedla.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA W 2024

Środki zgromadzone na działalność społeczno-kulturalną wraz z bilansem otwarcia stanowiły kwotę **33 060 zł**. Program rzeczowo-finansowy został zrealizowany w następujący sposób:

- współorganizacja imprez dla mieszkańców:
 - Wycieczka do „Krainy Złotego Pstrąga w Jurze Krakowsko-Częstochowskiej” **6 560 zł**
 - „Muszłownik Murcki Festiwal” **1 000 zł**
 - „Festyn Rodzinny” **800 zł**
 - „Dzień sportu” **2 000 zł**
 - „Piknik dla dzieci” **8 000 zł**
 - organizacja i wyjazd na grzybobranie w okolicę Dobrodzienia **3 230 zł**

Pozostałe niewykorzystane środki finansowe zostaną przesunięte na 2025 rok.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ

W roku **2025** planujemy pozyskać na działalność społeczno-kulturalną (wraz z bilansem otwarcia)

kwotę **26 230 zł**. Kwota ta jest pozyskiwana z odpisów od wszystkich lokali mieszkalnych oraz użytkowych. Zaplanowano rozdysponowanie kwoty w następujący sposób:

- Maj - wycieczka turystyczna: **6 500 zł**
- Czerwiec – Festyn Rodzinny, Muszłownik, Dzień Sportu: **5 300 zł**
- Sierpień – Festyn dla dzieci: **8 000 zł**
- Październik – wyjazd na grzyby: **3 500 zł**

W ciągu całego roku zaplanowano również w ramach współpracy z jednostkami wewnętrznymi w ramach Spółdzielni dofinansowanie do imprez w kwocie **1 000 zł**.

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 organizowanych lub współorganizowanych przez KSM imprez.

PLAN DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ I EKSPLOATACYJNEJ OSIEDLA MURCKI W 2025 ROKU

Plan remontów na 2025 rok sporządzono w oparciu o potrzeby remontowe wynikię z przeglądów stanu technicznego budynków i zaleceń zawartych 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.

Przyjęto, iż wpływy z eksploatacji (bez centralnego ogrzewania) wynosić będą: **5 128 013 zł**.

Plan wydatków związanych z eksploatacją zamyka się w skali roku w kwocie: **5 048 159 zł**. Przewidywane koszty i wpływy określono na podstawie znanych w momencie planowania danych oraz zapowiadanych nowych podwyżek (media, podatki, opłaty) ustalanych poza Spółdzielnią.

Mając powyższe na uwadze uwzględniono jak co roku 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.

Na podstawie dostępnych danych przyjęto w kosztach eksploatacyjnych w roku 2025 następujące wydatki:

■ opłaty za energię elektryczną poza lokalami: **84 286 zł**

■ zarządzanie i administrowanie zasobami Osiedla: **729 650 zł**

■ usługi gospodarzy/pielęgnacja terenów zielonych: **450 559 zł**

■ opłata za podstawowy sygnał RTV-UPC/PLAY: **12 500 zł**

■ konserwacja domofonów: **23 000 zł**

■ konserwacja dźwigów: **5 000 zł**

■ usługi komunalne - zimna woda i odprowadzenie ścieków: **825 000 zł**

■ wywóz nieczystości stałych: **580 192 zł**

■ legalizacja wodomierzy: **17 500 zł**

■ podzielniki ciepła: **10 010 zł**

inne koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości **729 650 zł**, w tym min: podatki i opłaty lokalne, usługi kominiarskie, kontrole szczelności instalacji i urządzeń gazowych, deratyzacje, dezynfekcje, dezynsekcje itp.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ W 2025 ROKU

Fundusz Remontowy część „B”:

■ wymiana stolarki okiennej (koszty refundacji) **48 000 zł**

■ wymiana koszy zlewowych z dachów (ul. Mruczka 7,8) **30 000 zł**

■ remont czap kominowych (ul. Kasprowicza 5) **40 000 zł**

(Dokończenie na str. 14)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2024 ROKU

(Dokończenie ze str. 13)

- wymiana obróbek blacharskich dachu (ul. Mruczka 10) **30 000 zł**
- modernizacja sieci domofonowej wraz z wymianą kaset (Osiedle) **30 000 zł**
- wymiana zadaszeń wiat śmietnikowych (Osiedle) **30 000 zł**
- wykonanie ogrodzenia od strony targowiska (ul. Kasprowicza 5) **10 000 zł**
- odnowienie terenów zielonych (ul. Mruczka 7, Domeyki 12) **45 000 zł**
- wymiana nawierzchni asfaltowej na kostkę brukową – II etap (Plac Zabaw) **290 000 zł**
- wykonanie nowych miejsc parkingowych (ul. Mruczka 9) **50 000 zł**
- zwrot na Fundusz Remontowy część „A” zgodnie z uchwałą RN 65/2015 **167 631 zł**
- przesunięcie środków do części „A” Fundusz Remontowy w związku z przyspieszeniem spłaty zadłużeń nieruchomości względem poniesionych nakładów RN 86/2013 **78 150 zł**
- odpis na fundusz interwencyjny **7 500 zł**
- rezerwa na roboty nieprzewidziane **210 000 zł**

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 Administracji Osiedla za zaangażowanie, inicjatywę oraz profesjonalizm w wykonywaniu powierzonych zadań i obowiązków.

**Kierownik Osiedla Murcki
mgr ANDRZEJ ŚCIBOR**



Wycieczka do „Krainy Złotego Pstrąga w Jurze Krakowsko-Częstochowskiej”



Piknik dla dzieci

Administracja Osiedla Murcki, pl. Kasprowicza 5, 40-749 Katowice, Telefon: (32) 255-61-80. Zarząd KSM, 40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c, e-mail: kancelaria@ksm.katowice.pl telefon: Centrala: 32 20 84 - 700, Informacja: 32 2084 - 742.