

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

**Administracja i Rada Osiedla
Osiedla im. ks. Franciszka Ścigały
40-213 Katowice, ul. Markiefki 37
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 IM. KS. F. ŚCIGAŁY

Jak co roku Administracja i Rada Osiedla przekazują Wam sprawozdanie z działalności w poprzednim roku – 2020, a także zamierzenia remontowe i eksploatacyjne na bieżący rok – 2021. Stosowną okresową informację Zarządu (roczne sprawozdanie) opublikuje marcowe wydanie naszego miesięcznika „Wspólne Sprawy”.

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

Prosimy o zapoznanie się z treściami zawartymi w niniejszym dodatku do „Wspólnych Spraw”, jaki do Was 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 IM. KS. F. ŚCIGAŁY

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. KS. FRANCISZKA ŚCIGAŁY KSM Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2020

Rada Osiedla im. ks. F. Ścigały powołana została na czteroletnią kadencję na Zebraniu Osiedlowym w dniu 29.01.2020 r. i działała na podstawie Statutu KSM i Regulaminu Rady Osiedla.

W roku 2020 Rada Osiedla pracowała w następującym składzie:

1. **Leszek BONIEWSKI** – Przewodniczący Rady Osiedla,
2. **Andrzej ROJEK** – Zastępca Przewodniczącego Rady Osiedla,
3. **Aleksander KUCZYŃSKI** – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielczymi,
4. **Marek MRYC** – Przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej,
5. **Eugeniusz SOMMER** – Sekretarz Rady Osiedla,
6. **Mirosław KIDOŃ** – Członek Rady Osiedla,
7. **Ewelina JAŃCZYK** – Członek Rady Osiedla.

Członkami Rady Nadzorczej wybranymi z Osiedla im. ks. F. Ścigały w opisywanym okresie byli:

- **Włodzimierz Węgrzyn**: do dnia Walnego Zgromadzenia KSM w 2020 r. które odbyło się w okresie od 29.09 do 1.10.2020 r. (wybrany został na tę funkcję na Walnym Zgromadzeniu Członków KSM w 2017 r.),
- **Leszek Boniewski**: wybrany na członka RN na Walnym Zgromadzeniu w dniach 29.09 – 1.10.2020 r.

Zarówno Włodzimierz Węgrzyn, jak i Leszek Boniewski informowali na posiedzeniach Rady



Osiedla o pracach organu samorządowego, który reprezentują zapewniając bezpośrednią łączność między Radą Osiedla i Radą Nadzorczą KSM.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla odbyła 13 posiedzeń plenarnych, z czego 8 posiedzeń ze względu na panującą pandemię Covid-19 odbyło się w sposób zdalny, tj. drogą elektroniczną (e-mail/sms) i telefonicznie. Niezależnie od posiedzeń plenarnych Rada Osiedla pracowała również w powołanych spośród siebie komisjach, tj.:

Społeczno-Kulturalnej w składzie:

- Marek Mryc – Przewodniczący,
- Eugeniusz Sommer – Członek,
- Aleksander Kuczyński – Członek.

Gospodarki Zasobami Spółdzielczymi w składzie:

- Aleksander Kuczyński – Przewodniczący
- Mirosław Kidoń – Członek
- Andrzej Rojek – Członek
- Ewelina Jańczyk – Członek

(Dokończenie na str. 2)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. KS. FRANCISZKA ŚCIGAŁY

(Dokończenie ze str. 1)

Na podstawie ustaleń komisji jw. Rada Osiedla podejmowała decyzje i uchwały dotyczące spraw będących w jej kompetencjach, m. in.:

- sytuacja finansowa Osiedla w zakresie eksploatacji i funduszu remontowego część „B”,
- zadłużenie mieszkańców Osiedla w opłatach miesięcznych (za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i inne),
- bieżąca ocena realizacji *Planu remontów na rok 2020*,
- dokonywanie oceny jakości i terminowości wykonania robót remontowych,
- analiza zużycia wody i energii elektrycznej poza mieszkaniem,
- analiza odpłatności z tytułu najmu lokali użytkowych,
- przestrzeganie *Regulaminu porządku domowego dla użytkowników lokali KSM* przez mieszkańców Osiedla (w tym rozpatrywanie skarg mieszkańców),
- bieżąca ocena pracy konserwatorów i podmiotów gospodarczych zajmujących się sprzątnięciem, budynków i terenów do nich przyległych
- opiniowanie tzw. spraw wniesionych – pism, które zgodnie z *Regulaminem Rady Osiedla* muszą zostać zaopiniowane, a w dalszej kolejności procedowane przez służby Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- analiza zagospodarowania mieszkań, lokali użytkowych, garaży i innych pomieszczeń gospodarczych,
- opiniowanie wniosków odnoszących się do wykorzystania lokali użytkowych, terenów osiedlowych.

W okresie sprawozdawczym tj. w roku 2020 Rada Osiedla:

- przyjęła do realizacji 9 uchwał, m. in.:
 - uchwała nr 1/1/2020 dotycząca najmu terenu pod kiosk handlowy,
 - uchwała nr 2/2/2020 dotycząca udzielenia poparcia członkom kandydującym w wyborach do Rady Nadzorczej KSM – kandydat Pan Leszek Boniewski,
 - uchwała nr 3/3/2020 dotycząca udzielenia poparcia członkom kandydującym w wyborach do Rady Nadzorczej KSM – kandydat Pan Marek Mryc,
 - uchwała nr 4/4/2020 dotycząca partycypacji Osiedla w części kosztów turnusu wycieczkowego dla seniorów 55+ we Władysławowie,
 - uchwała nr 5/5/2020 dotycząca aktualizacji stawek opłat za lokale mieszkalne w pozycji: koszty obsługi Osiedla, usługi gospodarzy,
 - uchwała nr 6/6/2020 dotycząca uchwalenia planu remontów funduszu remontowego część „B” na rok 2021,
 - uchwała nr 7/7/2020 dotycząca uchwalenia planu eksploatacji Osiedla na rok 2020,

- uchwała nr 8/8/2020 dotycząca uchwalenia planu działalności społeczno-kulturalnej osiedla na rok 2021,
- uchwała nr 9/9/2020 dotycząca uchwalenia zbiorczego planu kosztów i przychodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 2021 rok w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach.
- zaprosiła na rozmowy w sprawie zaległości wobec Spółdzielni, w opłatach miesięcznych za lokale 16 osób z Osiedla (dotyczy posiedzeń Rady Osiedla od stycznia do marca 2020 r.). Niestety na rozmowy z Radą Osiedla w sprawie zadłużenia nie zgłosiła się żadna osoba. Na każdym posiedzeniu Rada informowana była o stanie zadłużenia mieszkańców Osiedla, zarówno na lokalach mieszkalnych, użytkowych, jak i garażach. Dział Windykacji Opłat KSM prowadził natomiast na bieżąco windykację należności, z których wiele windykowanych jest na drodze sądowej.
- uczestniczyła w 2 przeglądach (wiosennym i jesiennym) zasobów Osiedla, które były m. in. podstawą do sporządzenia „Planu remontów” na lata następne. Wszystkie zgłaszane i zauważane w trakcie tych przeglądów nieprawidłowości były w miarę możliwości na bieżąco usuwane przez konserwatorów osiedlowych.

Jednym z najważniejszych zadań remontowych do wykonania na Osiedlu w latach następnych jest kapitalny remont balkonów w budynkach (zły stan techniczny balustrad i posadzek betonowych płyt balkonowych).

W roku 2020 przeprowadzono kapitalny remont balkonów w budynku Ścigały 45-45c (wyremontowano 40 balkonów) i częściowo w budynku Ścigały 36-46 (na 60 balkonów wyremontowano 25), a także wyremontowano 6 balkonów w budynku przy ul. Ścigały 2a.

W roku 2021 roboty te będą kontynuowane, tj. wykonany zostanie kapitalny remont pozostałych balkonów w budynku przy ul. Ścigały 36-46 (35 balkonów) oraz kapitalny remont balkonów w budynku przy ul. Nadgórników 2-10. Rada Osiedla będzie czyniła starania w celu pozyskania jak największych środków finansowych, aby w latach następnych kontynuować te roboty.

Członkowie Rady Osiedla na bieżąco kontrolowali wykonanie Planu remontów funduszu remontowego część „B” na rok 2020, dbając wspólnie z Administracją Osiedla o dobór fachowych firm, uczestnicząc przy wyborze wykonawców poszczególnych robót remontowych.

Przy wyborze wykonawcy danej roboty remontowej brano pod uwagę przede wszystkim wycenę robót i okres gwarancji udzielany przez wykonawców na poszczególne roboty.

Przy opracowywaniu Planu remontów Funduszu Remontowego „B” na rok 2021 Rada Osiedla kierowała się:

- zapisami wiosennego i jesiennego przeglądu zasobów Osiedla przez Radę i Administrację Osiedla,
- uwagami i wnioskami mieszkańców Osiedla, jak również Administracji Osiedla.
- przeglądem rocznym zasobów Osiedla przeprowadzonym przez Dział Obsługi Technicznej KSM.

W tym miejscu chcielibyśmy po raz kolejny zaznaczyć, że stawka odpisu na fundusz remontowy część „B” nie uległa zmianie od lutego 2009 r. Niestety w związku z coroczną podwyżką płacy minimalnej, jak i stawki roboczogodziny ilość robót remontowych koniecznych do wykonania na Osiedlu jest ze względów finansowych ograniczona. Rada Osiedla stara się jednak tak gospodarować posiadanymi środkami finansowymi, aby w pierwszej kolejności wykonane były roboty najpilniejsze, mające bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo zamieszkiwania w zasobach Osiedla.

Na posiedzeniu w dniu 3.12.2020 r. Rada Osiedla przyjęła uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego dla Osiedla w tym: planu remontów, planu eksploatacyjnego, planu działalności społeczno-kulturalnej oraz zbiorczego planu kosztów i przychodów dotyczącego utrzymania nieruchomości w 2021 roku w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach, rozpatrywała pisma użytkowników lokali użytkowników lokali dotyczące różnych spraw związanych z zamieszkiwaniem na Osiedlu.

Pisma i uwagi telefoniczne lokatorów dotyczyły m. in. wycinki drzew na Osiedlu. W październiku 2020 r. wspólnie z Zakładem Zieleni KSM dokonano przeglądu terenów zielonych pod względem przeprowadzenia zimowej pielęgnacji drzew i krzewów. Kilkanaście drzew na Osiedlu przewidziano do wycięcia. Wystosowano również odpowiedni wniosek do Urzędu Miasta – Wydziału Kształtowania Środowiska o ich wycięcie, a kilkanaście drzew przewidziano do pielęgnacji i redukcji koron.

Ze względu na panującą pandemię Covid-19 nie było możliwe w całości zrealizowanie planu działalności społeczno-kulturalnej dla Osiedla na rok 2020.

Odbył się konkurs „Najpiękniejszy balkon - ogródek podokienny”. Co roku Rada Osiedla bierze udział w 2 przeglądach ogródków i balkonów wyłaniając laureatów tego konkursu.

W roku 2020 minęła 26. rocznica rozpoczęcia tego corocznego konkursu – trwa nieprzerwanie od 1994 roku.

Nie odbyła się tradycyjna Impreza Mikołajkowa połączona z zabawą z zespołem aktorów i rozdawaniem paczek przez Mikołaja. Jednakże postanowiliśmy wspólnie z Administracją zrobić dzieciom małą niespodziankę w postaci paczki świątecznej, którą dzieci mogły odebrać w biurze Administracji Osiedla.

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. KS. FRANCISZKA ŚCIGAŁY

W tym miejscu chcielibyśmy podziękować Fundacji Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej za przygotowanie tych paczek.

Rada Osiedla postanowiła również dofinansować wyjazd 3 seniorów z naszego Osiedla do Władysława w okresie od 4–16.09.2020 r.

Dla poprawy bezpieczeństwa mieszkańcom Osiedla Rada Osiedla postanowiła rozpatrzyć montaż kamer monitoringu terenu zewnętrznego w rejonie budynków przy ul. Nadgórników i ul. Ścigały (łącznie 5 kamer). Część tych kamer skierowana byłaby również w stronę śmietników osiedlowych, do których w bardzo często podrzucane są śmieci i inne odpady przez osoby spoza Osiedla.

Ostateczna decyzja o wykonaniu tego zadania będzie podjęta po oszacowaniu/wycenieniu kosztów urządzeń i ich montażu oraz kosztów obsługi takiego systemu.

Chcielibyśmy również nadmienić, że Rada Osiedla utrzymuje stały kontakt z dzielnicowymi z rejonu Bogucic informując o „zagrożeniach bezpieczeństwa” w Osiedlu, dzielnicy a także ulicy Markiefki. Należy nadmienić, że w związku założeniem monitoringu w kilku punktach ulicy Markiefki zmniejszyła się ilość chuligańskich wybryków w tym rejonie. Rada Osiedla w dalszym ciągu apeluje do Policji o wzmocnienie patroli policyjnych we wspomnianych wyżej rejonach.

Mamy także nadzieję, że montaż kamer w rejonie budynków przy ul. Nadgórników i ul. Ścigały, podobnie jak na ul. Markiefki przyczyni się również do poprawy bezpieczeństwa na Osiedlu.

Na posiedzeniu w październiku 2020 r. w oparciu o zmiany *Regulaminu rozliczania kosztów*

gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat w KSM (zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej KSM nr 25.2019 z dnia 8.11.2019 r.), wchodzącej w życie od dnia 1.01.2021 r., Rada Osiedla podjęła Uchwałę w sprawie aktualizacji stawek opłat za lokale mieszkalne w pozycji: „*Usługi gospodarzy*” oraz „*Koszty obsługi Osiedla*”. I tak począwszy od lutego 2021 r. stawka za „*Usługi gospodarzy*”, jak również za „*Koszty obsługi Osiedla*” naliczana jest od m² pow. użytkowej.

Rada Osiedla zamierza w roku 2021 skupić się m. in. na działaniach, takich jak:

- opiniowanie bieżących spraw dotyczących funkcjonowania Osiedla,
- realizacja wniosków przyjętych na Zebraniu Osiedlowym,
- monitorowanie realizacji zadań w planach: eksploatacyjnym, remontowym i działalności społeczno-kulturalnej,
- próbach rozwiązywania (w miarę możliwości) konfliktów sąsiedzkich,
- współpraca z władzami miasta i innymi organami samorządowymi w celu rozwiązywania problemów mieszkańców Osiedla.

Rada Osiedla ma nadzieję, że panująca pandemia w miarę szybko zakończy się i będzie mogła nadal przyjmować mieszkańców Osiedla na comiesięcznych dyżurach.

Obecnie jednak ze względu na tę pandemię bardzo ważną formą kontaktu są okazjonalne spotkania z mieszkańcami w celu uzyskania ich opinii na temat planowanych i realizowanych zadań. Wiele problemów mieszkańcy Osiedla przekazują

telefonicznie do Administracji Osiedla, która stara się je na bieżąco rozwiązywać.

Ograniczone środki finansowe nie pozwalają jednak na szybkie wykonywanie całego wachlarza potrzeb mieszkańców Osiedla. Realizowane są te najpilniejsze, pozostałe będą realizowane w latach następnych.

Jak co roku Rada Osiedla zwraca się ponownie z gorącym apelem o systematyczne i terminowe dokonywanie opłat za mieszkanie i garaże, gdyż nie można realizować robót ujętych w planach remontów, czy bieżącej eksploatacji z hipotetycznie naliczonych wpływów, lecz z wpływów rzeczywiście uzyskanych.

Dzięki przeznaczeniu części środków na realizację długofalowych programów modernizacyjnych budynki, infrastruktura, tereny zielone prezentują się coraz lepiej. Nadal aktualny jest problem braku miejsc postojowych na Osiedlu.

Szczegółowe dane dotyczące funkcjonowania Osiedla (rzeczowe i finansowe) ujęte są w sprawozdaniu Administracji Osiedla za rok 2020.

Kończąc Rada Osiedla dziękuje pracownikom Administracji Osiedla za sumienną pracę i zaangażowanie w rozwiązywanie bieżących problemów Osiedla.

Rada Osiedla dziękuje również Zarządowi KSM za cenne uwagi w zakresie eksploatacji zasobów i potrzeb remontowych zgłaszanych do Administracji Osiedla i na Zebraniach Osiedlowych.

**RADA OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY ZA 2020 ROK

SZANOWNI MIESZKAŃCY OSIEDLA!

Administracja Osiedla im. ks. F. Ścigały przedstawia niniejszym sprawozdanie z jej działalności za 2020 rok, którego zakresy rzeczowy i finansowy, charakteryzują spektrum działań pozwalających na realizację zadań nie tylko zaplanowanych, ale również koniecznych do realizacji nieplanowo.

W okresie sprawozdawczym Administracja Osiedla im. ks. F. Ścigały swoją działalnością obejmowała majątek powierzony, w skład którego wchodzi 18 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 45.063,01 m², w których znajduje się:

- 777 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 41.436,90 m², zamieszkałych, według oświadczeń dotyczących gospodarki

odpadami komunalnymi, przez 1484 osoby (o 47 osób mniej niż w analogicznym okresie 2019 roku) - dane na dzień 31.12.2020 r., natomiast zameldowanych (wg ewidencji UM) jest 1534 osób (o 9 osób mniej niż w analogicznym okresie 2019 roku).

Budynki Osiedla zlokalizowane są przy ulicach: Kopalnianiej 2c, Markiefki 32-34-36 (4 kondygnacje); Wróblewskiego 7a-7b (11 kondygnacji); Markiefki 33-33a (11 kondygnacji); Markiefki 37-39-41 (5 kondygnacji); Nadgórników 2-4-6-8-10 (5 kondygnacji); Nadgórników 12-12a-12b-12c (5 kondygnacji); Ścigały 2a-2-4-6-8 (4 kondygnacje); Ścigały 8a (8 kondygnacji); Ścigały 27-29-31-33 (5 kondygnacji); Ścigały 27a-29a-31a-33a (5 kondygnacji); Ścigały 28-30-32-34 (5 kondygnacji); Ścigały 35-37-39-41 (5 kondygnacji); Ścigały 35a-37a-39a-41a (5 kondygnacji); Ścigały 36-38-40-42-44-46 (5 kondygnacji); Ścigały 45-45a-45b-45c (5 kondygnacji); Ścigały 47-47a-47b-47c (5 kondygnacji); Wajdy 23-25-27 (11 kondygnacji).

• pomieszczenia przynależne (piwnice) o łącznej powierzchni 2.929,32 m².

- 11 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 515,60 m², (w tym 1 lokal użytkowany na potrzeby Administracji Osiedla),
- 15 garaży, w tym: 11 wbudowanych o łącznej powierzchni 181,19 m².

Ponadto na terenie Osiedla znajdują się 4 wolnostojące garaże o łącznej powierzchni 59,40

(*Ciąg dalszy na str. 4*)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY ZA 2020 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

m², 7 kiosków wolnostojących o sumarycznej powierzchni 203,32 m², a także 2 ogrodzone place zabaw. Budynki wysokie (w liczbie 4) wyposażone są łącznie w 9 dźwigów osobowych oraz 2 platformy dla osób niepełnosprawnych.

Na wykresie obok przedstawiono strukturę lokali mieszkalnych w zasobach Osiedla w zależności od tytułu prawnego (podano liczbę lokali, a po średniku udział procentowy – dane na dzień 31.12.2020 r.),

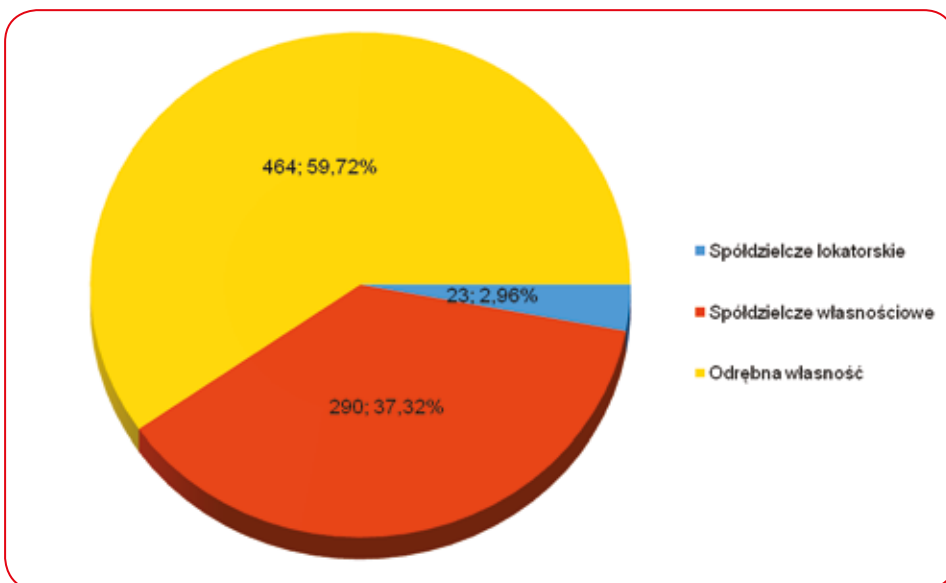
W 2020 r. obsługę Osiedla stanowił 5-osobowy zespół pracowników, tj. 3 osoby na stanowiskach administracyjno-technicznych oraz 2 konserwatorów.

Podstawowe wytyczne i przepisy mające wpływ na działalność Administracji to Statut KSM, regulaminy i uchwały organów KSM, wynikające ze zmieniającego się i aktualizowanego (zwłaszcza ostatnio) prawa spółdzielczego oraz zadania ustalone w planie gospodarczo-finansowym Osiedla, przyjętym przez Radę Osiedla im. ks. F. Ścigały Uchwałą Nr 9/55/2019 z dnia 14.11.2019 r., zaakceptowanym przez Zebranie Osiedlowe w dniu 29.01.2020 r. i uchwalonym przez Radę Nadzorczą jako część planu gospodarczo-finansowego całej Spółdzielni.

Nadmienić należy, że nadrzędnym celem, który jednocześnie determinuje działania Administracji Osiedla jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania powierzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury we właściwym, niepogorszonym stanie technicznym, bezpieczeństwu, również estetycznym, a ponadto przewidywanie, likwidowanie lub minimalizowanie zagrożeń dla zdrowia i życia osób zamieszkujących w zasobach Osiedla. Można przyjąć za pewnik, że tak jak w przeszłości spełnialiśmy i obecnie spełniamy służebną rolę dla zapewnienia wzrostu komfortu zamieszkiwania przy jednoczesnym optymalizowaniu jego kosztów.

Do głównych zadań i funkcji Administracji należą m.in.:

- ustalanie przyczyn usterek i nieprawidłowości zgłaszanych przez użytkowników lokali, określenie sposobu ich usunięcia oraz fizyczne ich usunięcie, wraz z ewidencjonowaniem tych zdarzeń,
- nadzór nad usuwaniem usterek wyszczególnionych powyżej,
- przyjmowanie użytkowników lokali zgłaszających się do Administracji ze swoimi problemami dotyczącymi zamieszkania itp.,
- prowadzenie stałego nadzoru nad jakością usług świadczonych przez firmy zewnętrzne, w tym: utrzymanie czystości i porządku na terenie Osiedla, koszenie traw i pielęgnacja zieleni, utrzymanie terenu w okresie zimowym, odśnieżanie, konserwacja instalacji (wodnych,



kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych) w częściach wspólnych budynków, jak i w lokalach,

- prowadzenie stałego nadzoru nad robotami budowlanymi i remontowymi,
- sprawdzanie wycen kosztorysowych robót zleconych do wykonywania firmom zewnętrznym,
- organizowanie wyboru wykonawców na roboty remontowe oraz uczestniczenie w procedurach z tym związanych,
- kontrola wykonania rocznych i pięcioletnich przeglądów okresowych (wynikających z Ustawy Prawa budowlane) wszystkich obiektów,
- przygotowanie umów lub wystawianie zleceń na wykonanie prac projektowych i robót budowlanych wykonawcom zewnętrznym i zakładom celowym KSM,
- prowadzenie nadzoru nad realizacją umów i zleceń, o których mowa wyżej,
- prowadzenie ewidencji ruchu ludności i współpraca w tym zakresie z Urzędem Miasta, również do celów gospodarki odpadami komunalnymi,
- współpraca z organami samorządowymi Spółdzielni,
- współpraca z organami samorządowymi Miasta Katowice.

W zakresie prac ogólnoadministracyjnych należy wyszczególnić (dane na dzień 31.12.2020 r.):

- wpływ 768 pism, które rozpatrzone i załatwiono (w tym od mieszkańców - 176),
- rejestrację 97 zmian osobowych w lokalach mieszkalnych,
- wydanie 23 warunków na wykonanie remontów w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- przyjęcie 22 wniosków o likwidację lub wymianę grzejników c. o.,

- wpływ, rozpatrzenie i zaopiniowanie 5 wniosków o wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach (w tym przeprowadzenie przeglądów komisyjnych i wydanie warunków),
- przyjęcie łącznie 186 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowości stanu technicznego i estetycznego oraz awarii, których głównym powodem są m.in. dewastacje, usterki dźwigów, domofonów i zamków w drzwiach wejściowych oraz, ustalanie przyczyn awarii i nieprawidłowości oraz sposobów ich likwidacji, a następnie dokonywanie ich usunięcia siłami własnymi (konserwatorzy) lub zewnętrznymi (na zlecenie),
- likwidację 15 szkód majątkowych (we współpracy z towarzystwami ubezpieczeniowymi),
- wykonanie 900 zleceń realizowanych przez konserwatorów (w tym od użytkowników lokali mieszkalnych - 160).

DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Prowadzenie wszelkich zadań związanych z bieżącą eksploatacją zasobów, których spektrum jest szerokie i złożone, w dużej mierze opiera się na koordynacji kierunków działania przyjętych przez poszczególne organy Spółdzielni, w oparciu o obowiązujące wymogi prawa, a także różnorodnych oczekiwań użytkowników lokali, z możliwościami finansowymi Osiedla opartymi na rachunku kosztów i wpływów.

Wydatki ściśle związane z eksploatacją nieruchomości w przeważającej części sytuują się w sferze niezależnej od Spółdzielni, Administracji czy Rady Osiedla. Ciężar tych kosztów implikują czynniki zewnętrzne, a na jego wagę wpływ mają między innymi władze samorządowe oraz przedsiębiorstwa świadczące usługi dla Spółdzielni (zwłaszcza dostawcy mediów). Wysokość przed-

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY ZA 2019 ROK

miotowych kosztów wynika w znacznym stopniu ze skali realizacji tych usług, ilości zużywanych mediów, wielkości lokali i posiadanych tytułów prawnych do nieruchomości oraz obciążeń wynikających z przepisów prawa (opłaty, podatki, prowizje itp.). W grupie kosztów niezależnych zawartych jest szereg znanych wszystkim elementów (w nawiasie podano głównych gestorów tych kosztów):

- wywóz nieczystości stałych (bezpośrednio Gmina Katowice, pośrednio – MPGK),
- zużycie wody i odprowadzenie ścieków (Katowickie Wodociągi S.A.),
- zużycie energii ciepłej (Tauron Ciepło sp. z o.o.),
- zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości (Tauron Dystrybucja S.A., Tauron Sprzedaż Sp. z o.o.), opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (opłata przekształceniowa), podatek od nieruchomości i opłaty lokalne (Urząd Miasta Katowice),
- podatki i inne obligatoryjne obciążenia, np. ZUS, CIT, VAT, PFRON i inne, opłaty i prowizje bankowe.

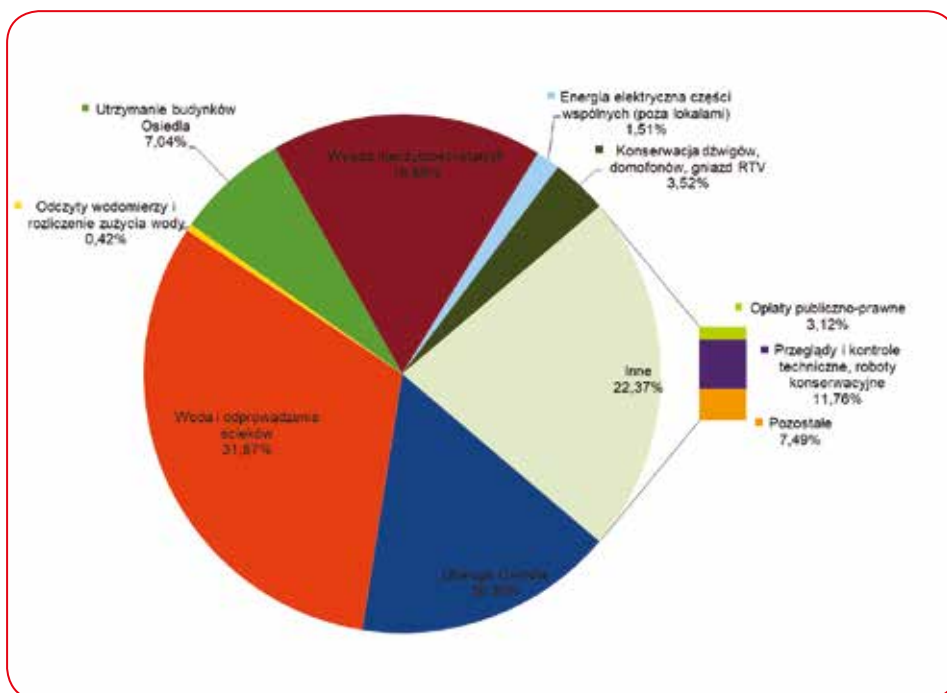
Dane ujęte w niniejszym sprawozdaniu zostały sporządzone na bazie wstępnych informacji sprawozdawczych obejmujących okres **od 1.01.2020 r. do 31.12.2020 r.** - weryfikowanych obecnie przez biegłego (rok obrotowy dla księgowości wciąż trwa).

Sumaryczne wpływy związane z pokryciem kosztów eksploatacji dla naszego Osiedla (wg naliczeń) wyniosły **2.780.890 zł**, w tym:

- z lokali mieszkalnych **2.237.490 zł**
- z lokali użytkowych i dzierżawy terenu **79.400 zł**
- z garaży **5.940 zł**
- z bilansu otwarcia roku **458.060 zł**

Wstępnie koszty dotyczące eksploatacji (łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych) Osiedla im. ks. F. Ścigały kształtują się następująco:

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych **716.440 zł**
- odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeniach ogólnego użytku i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **9.400 zł**
- obsługa Osiedla (koszty administracyjno-biurowe, a w tym koszty osobowe z narzutami, koszty posiedzeń Rady Osiedla, koszty BHP, utrzymania pomieszczeń administracyjnych, koszty materiałów biurowych i przedmiotów nietrwałych, usług telefonicznych i innych, wydatki komunikacyjne, amortyzacja, koszty PFRON) **366.360 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **158.250 zł**



- wywóz nieczystości stałych **381.670 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **33.900 zł**
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz eksploatacja instalacji RTV **79.020 zł**

- inne koszty utrzymania budynków wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi (koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu, roboty konserwacyjne i drobne naprawy, koszty ubezpieczenia, koszty informowania członków i nieczłonków wynikających z zadań statutowych Spółdzielni, koszty dewastacji, wymiany źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windyacyjne, transport materiałów, itp.) **502.880 zł**

- przeglądy wynikające z Ustawy Prawo Budowlane oraz kontrole techniczne (szczegółowe koszty kontroli technicznych opisano niżej), roboty konserwacyjne i drobne naprawy, w tym koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu oraz koszty zrealizowanych w Osiedlu w trakcie całego 2020 roku usług, a także partycypacji w utrzymaniu w gotowości w ramach pogotowia – Serwisu Technicznego KSM **264.340 zł**

- opłaty publiczno-prawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów (opłata przekształceniowa) oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **70.240 zł**

Podane wyżej składniki generują w 2020 roku kwotę łączną kosztów eksploatacji wynoszącą

2.247.920 zł (kwota ta nie zawiera kosztów energii ciepłej).

Zatem wynik roczny na działalności eksploatacyjnej może zamknąć się saldem dodatnim w wysokości około **74.910 zł** brutto (oraz bilans otwarcia **532.970 zł**).

Na wykresie powyżej przedstawiono strukturę udziału poszczególnych składników kosztów eksploatacji Osiedla im. ks. F. Ścigały.

Biorąc pod uwagę powyższe bez wątpliweniasuwa się wniossek, że faktycznie prawie 32% kosztów eksploatacji generują zużycie wody i odprowadzenie ścieków (ceny tego medium są niezależne od Spółdzielni, o stawce decyduje Rada Miasta Katowice, pomimo tego obarczeni jesteśmy dodatkowo kosztami odczytów i rozliczenia jego zużycia). Kolejno znaczenie mają również: wywóz nieczystości stałych (16,98%), obsługa Osiedla (16,30%), natomiast obligatoryjne przeglądy techniczne wraz z robotami konserwacyjnymi to 11,76%.

Jeśli chodzi o wspomniane wyżej nieczystości stałe informujemy również, że w 2020 r. były przeprowadzane w Osiedlach KSM przez Urząd Miasta kontrole prawidłowości segregowania śmieci (kontrola dotyczyła segregacji śmieci przez mieszkańców). Nadmieniamy, że kontrolujący szczególnie nacisk kładą na kontrolę pojemników na odpady biodegradowalne i pojemniki, gdzie należy wrzucać resztki jedzenia, pieluchy jednorazowe itp.

Zwracamy się zatem z gorącym apelem o systematyczne i terminowe dokonywanie opłat za

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY ZA 2020 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 5)

lokale mieszkalne, gdyż nie można realizować zadań ujętych w planie remontów czy bieżącej eksploatacji z hipotetycznie naliczonych wpływów, lecz wpływów rzeczywiście uzyskanych.

Czujemy się w obowiązku i pragniemy poniżej przypomnieć Państwu, że do pojemników:



WRZUCAMY:

karton, tekturę, czasopisma, książki, gazety, papierowe torby, broszury, katalogi, gazetki reklamowe, zużyte zeszyty, papier biurowy,

koperty, prospekty, foldery.

NIE WRZUCAMY:

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



WRZUCAMY:

butelki (PET-y), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklamówki, pojemniki po wyrobach

garnieżeryjnych, 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, stoiki 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, zużyte ODPADY pieluchy, popiół.

W tym miejscu gorąco apelujemy do Mieszkańców Osiedla o stosowanie się do wskazanych wyżej zasad segregacji.

Informujemy, ponadto, że:

odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców, odbierane będą **nieodpłatnie** jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m³ w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGK w Katowicach, ul. Obroki 140, tel. 32/35-87-609 do 612.

Zadania związane przede wszystkim z koniecznością zapewnienia warunków bezpiecznego zamieszkiwania, wynikającego z aktów prawnych, w tym Ustawy Prawo Budowlane, pociągały za sobą wydatkowanie następujących kwot:

- kontrola technicznej sprawności budynków **24.970 zł**
- kontrola instalacji gazowej **32.580 zł**
- kontrola przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych) **13.200 zł**
- badania techniczne dźwigów osobowych przez Urząd Dozoru Technicznego **7.560 zł**
- przegląd instalacji ppoż. (tzw. „suche piony”, hydrantowa, oddymianie) **5.170 zł**
- kontrola gaśnic **120 zł**
- przegląd/kontrola placów zabaw **140 zł**

W celu zapewnienia utrzymania i poprawy stanu estetyki zewnętrznej przestrzeni zamieszkania, zwłaszcza terenów zielonych (trawniki, drzewa, krzewy), wykonano następujące prace:

- koszenie terenów zielonych na terenie całego Osiedla (3-krotnie w ciągu roku) – koszt: **29.450 zł**
- pielęgnacja drzew i krzewów na terenie całego Osiedla – koszt: **10.600 zł**

Ponadto przeprowadzono jeszcze następujące działania:

- deratyzację (teren całego Osiedla – dwukrotnie: wiosna, jesień) – koszt: **5.340 zł**
- dezynfekcję piaskownic (2 szt.) - koszt: **150 zł**

ZADANIA REMONTOWE

Opracowywanie i określanie priorytetów oraz realizacja planu remontów w 2020 r. uwarunkowane były obowiązkami zarządcy nieruchomości wynikającymi m.in. z przepisów Ustawy

Prawo Budowlane (głównie okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego obiektów budowlanych), zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego, ochrony przeciwpożarowej oraz potrzeb bieżących wynikających z prowadzonych przeglądów wiosenno-jesiennych, pod uwagę brane są również ustalenia samorządu spółdzielczego, w szczególności Rady Osiedla, w wielu przypadkach również wnioski i zalecenia mieszkańców (np. wniesione na Zebraniach Osiedlowych).

Zakres zadań remontowych Osiedla ujętych w Planie Remontów i zatwierdzonych Uchwałą Nr 6/52/2019 z dnia 14.11.2019 roku oraz czynnikami zewnętrznymi (uzyskanie stosownych zgód, pozwoleń itp.) warunkowały rozchód środków finansowych z funduszu remontowego części „B”. Wartość końcowa zrealizowanych w 2020 r. robót remontowych zamyka się kwotą w wysokości **641.600 zł** (w tym odpis na fundusz interwencyjny – 10.100 zł). Wpływy nominalne na część „B” funduszu remontowego wynoszą **766.550 zł** oraz bilans otwarcia 2020 r. w kwocie **457.990 zł**. Powyższą wartość należy pomniejszyć o kwotę 159.140 zł, tj. środki przesunięte z części „B” funduszu remontowego do jego części „A” celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu w związku z wykonanymi w latach wcześniejszych pracami remontowo-modernizacyjnymi (odpowiednio z wytycznymi Uchwał Rady Nadzorczej KSM nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r. i nr 65/2015 z dnia 02.07.2015 r.).

Realizacja zadań ujętych w Planie Remontów 2020 roku przedstawia się następująco (koszt/wartość robót zgodnie z umową, porozumieniem lub zleceniem):

- 1. Wymiana stolarki okiennej – koszt łączny 9.410 zł**
 - realizowana w lokalach mieszkalnych – koszt: 0 zł
 - refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie – koszt: 9.410 zł
- 2. Wymiana stolarki drzwiowej realizowanej przez Spółdzielnię – koszt łączny 5.360 zł**
 - na klatkach schodowych i pom. ogólnego użytku (drzwi wejściowe w budynku przy ul. Ścigały 36) – koszt: 5.360 zł
- 3. Roboty murarsko-tynkarskie – koszt łączny 489.390 zł**
 - kapitalny remont balkonów (40 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Ścigały 45-45c (przeniesienie z 2019 r.) - koszt: 275.620 zł
 - kapitalny remont balkonów (6 szt.) w budynku przy ul. Ścigały 2a (przeniesienie z 2019 r.) - koszt: 42.770 zł

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY ZA 2020 ROK

- kapitalny remont balkonów (wykonano 25 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych przy ul. Ścigały 36-46 - koszt: 171.000 zł
 - 4. Roboty instalacyjne wod.-kan.-gaz, c.c.w. – koszt łączny 15.000 zł**
 - wymiana instalacji kanalizacyjnej (1 pion) w budynku przy ul. Ścigały 27 – koszt: 15.000 zł
 - 5. Roboty elektryczne – koszt łączny 4.640 zł**
 - remont instalacji odgromowej w budynku przy ul. Wajdy 23-25 – koszt: 4.640 zł
 - 6. Mała architektura – koszt łączny 81.010 zł**
 - utwardzenie terenu pod miejsca postojowe (strona zachodnia) przy ul. Wajdy 25 – koszt: 25.000 zł
 - remont chodnika (kostka brukowa) przy ul. Ścigały 28-34 – koszt: 27.800 zł
 - naprawa chodnika (ściana szczytowa) przy ul. Ścigały 46 – koszt: 3.340 zł
 - likwidacja progów przy wejściu do klatek schodowych (wyprofilowanie nawierzchni z kostki brukowej) przy ul. Ścigały 37a-41a – koszt: 510 zł
 - remont schodów terenowych i pochylni pomiędzy budynkami przy ul. Ścigały 45b i 47 – koszt: 24.360 zł
 - 7. Remonty dźwigów – koszt łączny 4.000 zł**
 - remonty bieżące i kapitalne (wynikające z zaleceń UDT) w budynkach wysokich w zasobach osiedla – koszt: 4.000 zł
- Środki, których nie wykorzystano na zadania planowane, przeznaczono na roboty dodatkowe wynikające ze stanu technicznego i bieżących przeglądów zasobów oraz awarii, mianowicie:
- montaż wkładu kominowego typu alufol – kanał spalinowy w jednym lokalu mieszkalnym przy ul. Ścigały 39 – koszt: 840 zł
 - wymiana instalacji c.w.u. (pion środkowy) w budynku przy ul. Wajdy 25 – koszt: 13.850 zł
 - remont wiaty miejsca składowania odpadów komunalnych przy ul. Ścigały 28-34 – koszt: 8.000 zł
- Roboty, które zlecono w 2020 r. i są w trakcie realizacji (nie odebrane) lub zostały przeniesione na 2021 r.:
- kapitalny remont balkonów (pozostaje do wykonania 35 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych przy ul. Ścigały 36-46 – pozostały koszt: 277.000 zł

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2019 [zł]	Wpływy z odpisów za lata 1997-2019 [zł]	Saldo [zł]	Saldo na 1 m ² p.u.m. [zł]	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal [zł]
Ścigały 36-46	835 240	1 333 001	497 761	159,66	8 296,02
Nadgórników 2-10	688 103	1 110 345	422 242	162,53	8 444,83
Ścigały 45-45c	578 075	888 191	310 117	149,31	7 752,92
Nadgórników 12-12c	587 264	889 096	301 832	145,32	7 545,81
Ścigały 47-47c	595 970	888 771	292 801	140,97	7 320,02
Ścigały 27a-33a	583 735	873 377	289 642	139,45	7 241,05
Ścigały 28-34	620 074	886 201	266 127	128,13	6 653,18
Markiefki 32-36, Kopalniana 2c	461 481	721 438	259 957	147,40	7 877,48
Ścigały 27-33	623 502	873 701	250 199	120,46	6 254,97
Ścigały 35-41	711 569	873 309	161 741	77,87	4 043,51
Ścigały 2-8	794 620	925 229	130 610	59,37	2 968,40
Ścigały 35a-41a	762 663	873 377	110 714	53,30	2 767,84
Markiefki 37-41	851 805	941 892	90 087	41,22	2 502,41
Wróblewskiego 7a-7b	1 917 512	1 297 015	-620 497	-207,97	-9 695,26
Wajdy 23-27	3 203 980	2 261 791	-942 189	-181,49	-11 777,36
Markiefki 33-33a	2 502 388	1 324 586	-1 177 802	-394,76	-18 403,15
RAZEM	16 317 979	16 961 320	643 341	16,23	856,65

W powyższej tabeli przedstawiono zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2020 r. finansowanych z funduszu remontowego część „A”, z podziałem na nieruchomości (w kolejności malejącej od salda dodatniego dla danej nieruchomości).

Podkreślić należy kwestię związaną ze znacznymi zaległościami w opłatach miesięcznych za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, stąd wartość rzeczywistych wpływów była znacznie niższa – zadłużenie z tytułu opłat na dzień 31.12.2020 r. wyniosło 158.320 zł, w tym: lokale mieszkalne – 155.120 zł, lokale użytkowe – 3.110 zł, garaże – 90 zł. Statystyczne tzw. zaległości w opłatach na koniec grudnia 2020 r. wyniosły 896,65 zł średnio na 1 lokal mieszkalny „zadłużony” (173 mieszkania „zadłużone”, tj. 22,27% wszystkich lokali mieszkalnych Osiedla), natomiast 199,64 zł średnio na 1 mieszkanie w Osiedlu w ogóle (dla porównania: 2016 r. – 258,93 zł/mieszkanie, 2017 r. – 269,38 zł/mieszkanie, 2018 r. – 222,79 zł/mieszkanie, 2019 r. – 138,16 zł/mieszkanie). Jednakże ciągle borykamy się z trudną, skomplikowaną i wydłużoną w czasie windykacją sporych kwot od osób zadłużonych.

W tabeli na str. 8 przedstawiono sytuację zaległości w opłatach miesięcznych na poszczególnych

nieruchomościach Osiedla (dla lokali mieszkalnych).

Jednocześnie dość istotną pozycję w przychodach stanowiły wpływy pozyskane z najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu, które zasilily Osiedle kwotą **79.400 zł**, to jest średnio na 1 lokal mieszkalny 102,19 zł/rok (dla porównania: 2016 r. - 88,75 zł/mieszkanie/rok, 2017 r. - 101,55 zł/mieszkanie/rok, 2018 r. - 100,27 zł/mieszkanie/rok, 2019 r. - 105,83 zł/mieszkanie/rok,) oraz wpływy z najmu komórek gospodarczych, które wynosiły **17.170 zł**, to jest średnio na 1 mieszkanie 22,10 zł/rok. Wartości te przekładają się na stabilność finansową, wpływając jednocześnie na zmniejszenie obciążenia finansowego dla mieszkańców Osiedla, a także przesuwając w czasie sytuację, w której staje się konieczna podwyżka stawek składników opłaty miesięcznej z powodu wciąż rosnących kosztów. Przedmiotowe dochody z lokali użytkowych, dzierżaw terenu oraz z najmu komórek gospodarczych przyczynily się do poprawy stabilności finansowej Osiedla, a także miały wpływ na zmniejszenie obciążeń dla członków o kwotę średnio 10,36 zł/mieszkanie/miesiąc.

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY ZA 2020 ROK

(Dokończenie ze str. 7)

W stosunku do wszystkich dłużników działania windykacyjne były prowadzone przez cały rok, a stosowne wnioski dotyczące podjęcia dalszych bardziej restrykcyjnych kroków, są kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. Z częścią osób Spółdzielnia zawarła stosowne ugody, których celem jest spłata zadłużenia rozłożona w czasie. Osoby wykazujące zadłużenie są informowane również o możliwości uzyskania finansowej pomocy w postaci dodatku mieszkaniowego (MOPS), celem odciążenia własnego domowego budżetu. Z tak wskazanego rozwiązania skorzystało kilkanaście osób, niektórzy korzystają z tego typu pomocy już od dłuższego czasu. Kolejnym rozwiązaniem, co również doradzono czy sugerowano, jest zamiana lokalu mieszkalnego na mniejszy (mniejsza powierzchnia lokalu → mniejsze opłaty).

Niestety, nad czym należy ubolewać, najczęściej zadłużenia mieszkańców uchylających się od terminowego wnoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokali były i są windykowane na drodze sądowej, a czasem nawet egzekucji komorniczej (łącznie z eksmisją). Znaczna część zadłużeń przed skierowaniem ich na drogę sądową windykowana jest przez specjalistyczne firmy, którym łatwiej jest ujawniać majątek dłużników w celu zabezpieczenia roszczeń.

Zauważyć należy, że im niższe zadłużenie mieszkańców, tym lepsza płynność finansowa Osiedla i Spółdzielni, co z kolei ma znaczący wpływ na koszty eksploatacji.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA W 2020 ROKU

Łączne wpływy na działalność społeczno-kulturalną w roku 2020 wynoszą **29.140 zł**, w tym:

- z lokali mieszkalnych **13.540 zł**
- z lokali użytkowych **1.170 zł**
- z garaży **160 zł**
- inne **1.050 zł**
- bilans otwarcia 2020 r. **13.220 zł**

Koszty, jakie Osiedle poniosło na działalność społeczno-kulturalną w roku 2020 przedstawiają się następująco:

- Nagrody dla osób wyróżnionych w konkursie pn. „Najpiękniejszy balkon – ogródek podokienny” edycji 2019 r. - koszt: **2.165 zł**
- Zakup części nagród dla osób wyróżnionych w konkursie „Najpiękniejszy balkon – ogródek podokienny” edycji 2020 r. - koszt: **300 zł**

Lp.	Adres nieruchomości	Zadłużenie na budynek [zł]	Średnie zadłużenie na mieszkanie [zł/mieszkanie]
1	Nadgórników 12-12a-12b-12c	48 740 zł	1 218,50 zł
2	Ścigały 36-46	24 810 zł	413,50 zł
3	Ścigały 28-34	13 860 zł	346,50 zł
4	Wajdy 23-27	11 630 zł	145,38 zł
5	Ścigały 47-47c	11 200 zł	280,00 zł
6	Ścigały 27a-33a	9 730 zł	243,25 zł
7	Ścigały 35a-41a	7 970 zł	199,25 zł
8	Ścigały 27-33	5 700 zł	142,50 zł
9	Wróblewskiego 7a-7b	5 190 zł	81,09 zł
10	Markiefki 32-34-36	4 500 zł	204,55 zł
11	Markiefki 33-33a	3 270 zł	51,09 zł
12	Nadgórników 2-4-6-8-10	2 640 zł	52,80 zł
13	Ścigały 2a-2-4-8	2 120 zł	48,18 zł
14	Ścigały 8a	1 870 zł	71,92 zł
15	Ścigały 45-45c	1 180 zł	29,50 zł
16	Markiefki 37-41	510 zł	14,17 zł
17	Ścigały 35-41	200 zł	5,00 zł
18	Kopalniana 2c	0 zł	0,00 zł
	RAZEM/ŚREDNIA	155.120	199,64

Dofinansowania wewnętrzne:

- Partycypacja Osiedla w części kosztów turnusu wypoczynkowego dla seniorów 55+ we Władysławowie w dniach od 4-16.09.20 r. (dla 3 osób) – koszt: **360 zł**
- Zakup paczek dla dzieci (roczniki 2009 – 2016) z okazji z okazji Mikołaja - koszt **7.500 zł**

Ze względu na panującą pandemię Covid-19 nie mogliśmy w roku ubiegłym zorganizować tradycyjnej Imprezy Mikołajkowej dla dzieci połączonej z zabawą z zespołem aktorów i rozdaniem paczek przez Mikołaja. Postanowiliśmy jednak przy współpracy Fundacji Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zakupić dzieciom paczki świąteczne, które dzieci mogły odebrać w Administracji Osiedla.

Informujemy również, że w roku 2020 odbyła się kolejna, już 26. edycja konkursu pn. „Najpiękniejszy balkon – ogródek podokienny”, który nieprzerwanie organizowany jest od 1994 r.

Za rok 2020 zwycięzcami tego konkursu są:

W kategorii „Najpiękniejszy balkon”:

- ul. Ścigały 30 (1 laureat)
- ul. Ścigały 38 (1 laureat)
- ul. Ścigały 39a (1 laureat)
- ul. Ścigały 45 (1 laureat)
- ul. Ścigały 45c (1 laureat)

W kategorii „Najpiękniejszy ogródek podokienny”:

- ul. Wajdy 23 (1 laureat)
- ul. Markiefki 33 (1 laureat)
- ul. Ścigały 35 (1 laureat)
- ul. Ścigały 45 (1 laureat)
- ul. Ścigały 47b (1 laureat)

Te środki finansowe przeznaczone na działalność społeczno-kulturalną w roku 2020, które nie zostały wykorzystane ze względu na panującą pandemię Covid-19, będą stanowić bilans otwarcia roku bieżącego.

I tak w roku 2020 nie odbyły się imprezy:

- „Spotkanie w karnawale” (Impreza dla członków) – planowana na luty lub marzec,
- Wycieczka krajoznawcza – planowana na maj - czerwiec,
- Wycieczka na grzybobranie (połączona ze zwiedzaniem okolicy) – planowana na wrzesień.

Brak dofinansowań zewnętrznych.

Mieszkańcy naszego Osiedla tylko w niewielkim stopniu skorzystali z różnych form działalności społeczno-kulturalnej oferowanej przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM z opisanych wyżej powodów.

Ci mieszkańcy, którzy brali udział w imprezach organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM mają bardzo pozytywne opinie zarówno o wydarzeniach przez ten dział organizowanych,

jak również o jego pracownikach wykazujących każdorazowo zaangażowanie i pomoc uczestnikom imprez, wykazując się przy tym dużą wiedzą i profesjonalizmem umożliwiającymi organizację różnych form aktywności kulturalnej i turystycznej w wielu nietuzinkowych lokalizacjach.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ NA 2021 ROK

Na działalność społeczno-kulturalną w roku 2021 r. zaplanowano koszty w wysokości **36.500 zł**, przy wpływach na tę działalność w wysokości **40.880 zł** (w tym planowany bilans otwarcia **18.900 zł**).

Zaakceptowany przez Radę Osiedla *Plan działalności społeczno-kulturalnej dla Osiedla na rok 2021* (Uchwała RO nr 8/8/2018 z dnia 3.12.2020 r.) przewiduje następujące pozycje:

- **Akcja „Zima”**
 - Konkurs „Najpiękniejszy balkon – ogródek podokienny” - nagrody dla laureatów edycji za 2021 r. - koszt: **4.000 zł**
- **Akcja „Lato”**
 - Wycieczka na grzybobranie połączona ze zwiedzaniem okolicy (wrzesień) – koszt: **3.000 zł**
- **Imprezy:**
 - Dwie wycieczki krajoznawcze (maj/czerwiec) – koszt: **12.000 zł**
 - Konkurs „Najpiękniejszy balkon - ogródek podokienny” - edycja 2021 r. (nagrody dla laureatów, listopad/grudzień) - koszt: **4.000 zł**
 - Impreza Mikołajkowa (grudzień) – koszt: **10.000 zł**
 - Współpraca, dofinansowania zewnętrzne (wg potrzeb - cały rok) – koszt: **1.500 zł**
- **Współpraca, dofinansowania wewnętrzne:**
 - Dofinansowanie imprez w klubach spółdzielczych itp. (cały rok) – koszt: **2.000 zł**

Które z tych zaplanowanych na rok 2021 imprez zostaną zrealizowane zależy przede wszystkim od sytuacji epidemicznej w kraju, bądźmy jednak dobrej myśli.

Na koniec chcielibyśmy podziękować wszystkim mieszkańcom Osiedla, którzy czynnie włączają się do organizowania imprez społeczno-kulturalnych na naszym Osiedlu.

Prosimy również rodziców i opiekunów dzieci, aby zwracali swoim pociechom większą uwagę na dbanie o wyposażenie placów zabaw. Apelujemy jednocześnie, aby każdą dewastację mienia spółdzielczego przez osoby dorosłe zgłaszać bezpośrednio Policji i Straży Miejskiej, gdyż złapanie chuliganów na gorącym uczynku spowoduje, iż tylko i wyłącznie oni będą ponosić koszty napraw wyrządzonej szkody, a nie jak do tej pory wszyscy mieszkańcy Osiedla.

**Kierownik Osiedla
im. ks. F. Ścigały
mgr inż. SŁAWOMIR SZTYLER**

PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY NA 2021 ROK

Plan ekonomiczno-gospodarczy na rok 2021 charakteryzuje zakres zadań i kierunki działań, jakie mogą być zrealizowane w roku bieżącym.

Spółdzielnia, zarządzając nieruchomościami, których jest właścicielem lub współwłaścicielem oraz wyodrębnionym mieniem innych właścicieli, ponosi wydatki pieniężne w celu utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym, nie dopuszczając do deprecjacji i dekapitalizacji majątku. Na wysokość tych wydatków celowych wpływają czynniki zarówno zależne od decyzji organów Spółdzielni, jak i całkowicie od nich niezależnych. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj rolę „pośrednika”, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między dostawcami mediów. Nie ma wątpliwości, że w nadchodzącym roku czeka nas nieuchronny wzrost kosztów w zakresie wielu cenotwórczych czynników energetycznych, wzrostu cen rynkowych sprzedaży towarów i usług, w tym przede wszystkim kolejne progresje minimalnej płacy, z obligatoryjnym obciążeniem świadczeniami pieniężnymi w związku z wprowadzeniem ustawy o Pracowniczych Planach Kapitałowych, wzrost cen prądu, awizowane zmiany podatków i opłat lokalnych, a także jednolity dla całego kraju nowy system selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

Wzmiankowane czynniki spowodują wzrost kosztów w całej gospodarce, w tym również w działalności naszej Spółdzielni - koszty muszą być pokryte wpływami finansowymi, żeby budżet był zrównoważony, zapewniając tym samym bezpieczeństwo egzystencji i utrzymanie w należytym stanie osobistego majątku Spółdzielców i stabilnej gospodarki całej Spółdzielni.

Opracowanie **planu remontów** na rok 2021 poprzedzają generalnie następujące działania:

- analiza zaleceń z kontroli sprawności technicznej budynków i terenu przyległego, zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego w kwestii stanu technicznego dźwigów, wnioski z kontroli pod względem bezpieczeństwa p.poż. i bhp,
- analiza zadań remontowych wykonanych w latach wcześniejszych na danej nieruchomości,
- analiza wyników przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów przeprowadzonych wspólnie z przedstawicielami Rady Osiedla,
- rozpatrzenie zgłoszeń, wniosków i postulatów użytkowników lokali.

Kompletna realizacja wszystkich zadań planu obostrzona jest warunkiem pozyskania zaplanowanych wpływów, czyli terminowego regulowania opłat miesięcznych za użytkowanie lokali zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych. Dodatkowym czynnikiem jest skala dewastacji zasobów, nieprzewidywalny koszt usuwania ich

skutków, który uszczupla środki finansowe, które mogłyby być wykorzystane na opracowanie i realizację innych, bardziej niezbędnych robót remontowych.

Zaplanowane wydatki z funduszu remontowego w części „B” na rok 2021 wyniosą **1.022.700 zł zł** (w tym: odpis na fundusz interwencyjny – **10.100 zł**), natomiast nominalne wpływy zamkną się kwotą **766.550 zł** (bez bilansu otwarcia 2021 roku, który oszacowano na kwotę **423.800 zł**). Jednakże sumaryczną wartość należy pomniejszyć o kwotę przesunięcia środków do części „A” Funduszu Remontowego, tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu – **159.140 zł**, tj. środki przesunięte z części „B” funduszu remontowego do jego części „A” celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu w związku z wykonanymi w latach wcześniejszych pracami remontowo-modernizacyjnymi na mocy Uchwał Rady Nadzorczej nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r. i nr 65/2015 z dnia 02.07.2015 r.). Zadania rzeczowe, które mogą zostać wykonane w ramach dostępnych środków finansowych, przedstawiają się następująco:

- 1. Wymiana stolarki okiennej – koszt łączny 12.100 zł**
 - realizowana w lokalach mieszkalnych – koszt: 6.500 zł
 - refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie – koszt: 5.600 zł
- 2. Wymiana stolarki drzwiowej realizowanej przez Spółdzielnię – koszt łączny 5.500 zł**
 - na klatkach schodowych i pom. ogólnego użytku – koszt: 5.500 zł
- 3. Roboty murarsko – tynkarskie – koszt łączny 7.000 zł**
 - naprawa muru (ogrodzenie) przy ul. Wróblewskiego 7a-7b – koszt: 7.000 zł,
- 4. Roboty instalacyjne wod.-kan.-gaz, c.c.w. – koszt łączny 36.000 zł**
 - wymiana kanalizacji deszczowej (pion) w budynku przy ul. Ścigały 41 – koszt: 11.000 zł
 - wymiana kanalizacji deszczowej (piony w piwnicach) w budynku przy ul. Ścigały 27a-33a – koszt: 8.000 zł
 - wymiana kanalizacji deszczowej (piony w piwnicach) w budynku przy ul. Ścigały 35a-41a – koszt: 8.000 zł
 - wymiana kanalizacji sanitarnej (poziom) przy ul. Nadgórników 12 – koszt: 9.000 zł
- 5. Roboty elewacyjne – koszt łączny 652.000 zł**

(Dokończenie na str. 10)

PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY NA 2021 ROK

(Dokończenie ze str. 9)

- kapitałny remont balkonów (pozostaje do wykonania 35 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych (c.d.) w budynku przy ul. Ścigały 36-38-40-42-44-46 – koszt: 277.000 zł
- kapitałny remont balkonów (50 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Nadgórników 2-10 – koszt: 375.000 zł
- 6. Roboty drogowe (brukarskie, asfaltowe) – koszt łączny 200.000 zł**
- remont nawierzchni parkingu i placu manewrowego wraz podjazdami do garaży i murami oporowymi przy ul. Markiefki 32-34-36, Kopalnianej 2c – koszt: 160.000 zł
- utwardzenie terenu pod miejsca postojowe (strona zachodnia) przy ul. Wajdy 23 – koszt: 40.000 zł
- 7. Remonty dźwigów – koszt łączny 60.000 zł**
- wymiana zespołu napędowego i aparatury sterowej w budynku przy ul. Wróblewskiego 7b – koszt: 60.000 zł
- 8. Rezerwa finansowa na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe – koszt łączny 40.000 zł**
- dźwigi (wszystkie budynki Osiedla wyposażone w dźwigi) – koszt: 10.000 zł
- inne roboty (wszystkie nieruchomości Osiedla) – koszt: 30.000 zł

Ponadto, w przypadku spłaty zadłużenia w opłatach miesięcznych przez mieszkańców – w miarę posiadanych **rzeczywistych** środków finansowych w ramach funduszu remontowego część „B” mogą zostać wykonane dodatkowe roboty remontowe wynikające z bieżących potrzeb czy wniosków mieszkańców.

Planowane wpływy w 2021 roku na pokrycie kosztów eksploatacji naliczone dla wszystkich typów lokali wyniosą: **2.441.820 zł** (bez energii cieplnej i legalizacji wodomierzy). Wydatki ogółem w 2021 roku związane z eksploatacją wg założeń planu (szacowane w oparciu o stopień wykonania zadań w 2020 roku oraz zapowiadane i znane na datę planowania podwyżki cen mediów, podatków i opłat oraz spodziewany poziom podwyżek cen materiałów i usług) winny wynieść – **2.310.860 zł**, co w rozbiu na poszczególne kategorie kosztów kształtuje się, jn. (bez energii cieplnej):

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków 716.440 zł
- odczyty wodomierzy i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody 9.400 zł
- obsługa Osiedla 402.220 zł
- utrzymanie budynków Osiedla, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy 172.620 zł
- wywóz nieczystości stałych 381.670 zł

- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) 37.300 zł
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz eksploatacja gniazd RTV 74.100 zł
- inne koszty utrzymania budynków wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi (koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu, roboty konserwacyjne i drobne naprawy, koszty ubezpieczenia, koszty informowania członków i nieczłonków wynikających z zadań statutowych Spółdzielni, koszty dewastacji, wymiany źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windykacyjne, sprzątanie terenów zewnętrznych, transport materiałów, itp.) 517.110 zł
- przeglądy wynikające z Ustawy Prawo Budowlane oraz kontrole techniczne (szczegółowe koszty kontroli technicznych opisano niżej), roboty konserwacyjne i drobne naprawy, w tym koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu oraz koszty zrealizowania w Osiedlu w trakcie całego 2021 roku usług, a także partycypacji w utrzymaniu w gotowości w ramach pogotowia – Serwisu Technicznego KSM 271.440 zł
- opłaty publicznoprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów (opłata przekształceniowa) oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości 70.900 zł

W celu wykonania obowiązków wynikających z Ustawy Prawo Budowlane (art. 62), która to obliuguje do przeprowadzenia kontroli obiektów budowlanych i instalacji, przewidziano koszty, jn.:

- kontrola okresowa stanu technicznego obiektów budowlanych – zaplanowana kwota: 19.690 zł
- kontrola stanu technicznego instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ewentualnych nieszczelności – zaplanowana kwota: 32.580 zł
- kontrola przewodów kominowych i spaliniowych – zaplanowana kwota: 13.200 zł

Reasumując, w imieniu swoim oraz pracowników Administracji, składam serdeczne podziękowania wszystkim Mieszkańcom Osiedla, członkom Rady Osiedla oraz Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a także Radzie Nadzorczej za zaangażowanie i owocną współpracę, pomoc i wsparcie w rozwiązywaniu nietrywnych, codziennych zadań i problemów, na które natrafiamy zarządzając zasobami Osiedla. Przedmiotowa pomoc i wsparcie, jak również cenne uwagi i konstruktywna krytyka, dają nam impuls i motywację do jeszcze bardziej efektywnego działania oraz realizacji kolejnych zadań i wyzwań o często zróżnicowanym stopniu trudności.

**Kierownik Osiedla
im. ks. F. Ścigały
mgr inż. SŁAWOMIR SZTYLER**

WNIOSKI Z ZEBRANIA OSIEDLOWEGO OSIEDLA IM. F. ŚCIGAŁY, KTÓRE ODBYŁO SIĘ W DNIU 29.01.2020 R.

WNIOSEK NR 1:

DO ZARZĄDU KSM:

– *Niniejszym wnioskujemy do Zarządu KSM o wystąpienie w imieniu mieszkańców Osiedla im. ks. F. Ścigały do Urzędu Miasta Katowice o zmianę Regulaminu systemu rozliczania odpadów w mieście Katowice uwzględniającą postulaty Spółdzielni KSM oraz innych Spółdzielni dotyczące m.in. odstąpienia od odpowiedzialności zbiorowej za segregację odpadów.*

Odpowiedź:

– Na dwunastu Zebraniach Osiedlowych uchwalono w formie wniosku poparcie dla działań Zarządu w sprawie uporządkowania gospodarki odpadami i zmiany niekorzystnych dla mieszkańców postanowień w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Katowice m. in. nie podnoszenia stawek za wywóz śmieci, zmiany sposobu kontrolowania segregacji odpadów segregacją odpadów. Zarząd KSM w oparciu o powyższe wnioski występował wraz z innymi spółdzielniami mieszkaniowymi i zarządcami działającymi na terenie Katowic do Prezydenta Miasta Katowice z propozycjami rozwiązań, które powinny zostać uwzględnione w nowym Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Katowice, jak również w uchwale Rady Miasta Katowice w sprawie sposobu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowania tych odpadów, odstąpienia od odpowiedzialności zbiorowej za segregację odpadów.

W odpowiedzi wystosowanej przez Wiceprezydenta Miasta Katowice (w piśmie z dnia 2.11.2020 r.) poinformowano wnioskodawców o przygotowanych projektach nowelizacji w/wym aktów prawnych. Zostały one ostatecznie uchwalone przez Radę Miasta Katowice w dniu 19 listopada 2020 r., a z ich treści wynika, że główne postulaty spółdzielców nie zostały uwzględnione.