

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

SZANOWNI CZŁONKOWIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY

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

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

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

Niniejszy materiał został przekazany również mieszkańcom Osiedla niebędącym członkami Spółdzielni.

Pozostajemy z życzeniami dobrego zdrowia i możliwości rychłego spotkania się.

ZARZĄD KSM, ADMINISTRACJA i RADA OSIEDLA

OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. KS. FRANCISZKA ŚCIGAŁY KSM Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2021

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 2021 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.

Aktualnym członkiem Rady Nadzorczej wybranym z Osiedla im. ks. F. Ścigały jest **Leszek Boniewski**: wybrany na członka RN na Walnym Zgromadzeniu w dniach 29.09–1.10.2020 r.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla odbyła 12 posiedzeń plenarnych, z czego 6 posiedzeń ze względu na panującą pandemię koronawirusa odbyło się w sposób zdalny, tj. drogą elektroniczną (e-mail/sms) i telefonicznie.

Ponadto 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.

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 2021*,
- dokonywanie oceny jakości i terminowości wykonania robót remontowych,
- analiza zużycia wody i energii elektrycznej poza mieszkaniem,
- analiza odpłatności z tytułu najmu lokali użytkowych,

(Dokończenie na str. 2)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. KS. FRANCISZKA ŚCIGAŁY

(Dokończenie ze str. 1)

- 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 2021, Rada Osiedla:

a) przyjęła do realizacji 8 uchwał, m. in:

- uchwała nr 1/10/2021 dotycząca montażu monitoringu wizyjnego w zasobach Osiedla.
- uchwała nr 2/11/2021 dotycząca partycypacji Osiedla im. ks. F. Ścigały w części kosztów turnusu wypoczynkowego dla seniorów 55+ w Pogorzeli,
- uchwała nr 3/12/2021 dotycząca wysokości odpłatności na osiedlową działalność społeczno-kulturalną w 2022 r.,
- uchwała nr 4/13/2021 dotycząca aktualizacji stawek opłat za lokale mieszkalne w poz. inne koszty utrzymania budynków, konserwacja domofonów, konserwacja dźwigów,
- uchwała nr 5/14/2021 dotycząca uchwalenia planu remontów funduszu remontowego część „B” na rok 2022,
- uchwała nr 6/15/2021 dotycząca uchwalenia planu eksploatacji Osiedla na rok 2022,
- uchwała nr 7/16/2021 dotycząca uchwalenia planu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej osiedla na rok 2022,
- uchwała nr 8/17/2021 dotycząca uchwalenia zbiorczego planu kosztów i przychodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 2022 rok w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach.

b) zaprosiła na rozmowy w sprawie zaległości wobec Spółdzielni, w opłatach miesięcznych za lokale 93 osoby z Osiedla (dotyczy posiedzeń Rady Osiedla od czerwca do grudnia 2021 r.). Niestety na rozmowy z Radą Osiedla w sprawie zadłużenia nie zgłosiła się żadna osoba. Jednak przed posiedzeniami Rady niektóre z zadłużonych osób, mimo że na spotkanie z Radą Osiedla nie zgłosiły się, spłacały część

zadłużenia. Ogólna wartość wpłat dokonana przez te osoby to **31.326,80 zł**.

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.

c) 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 2021 zakończono kapitalny remont balkonów w budynku Ścigały 36-46 (wyremontowano 35 balkonów) i wykonano częściowy remont w budynku Nadgórników 2-10 (na 50 balkonów wyremontowano 25). W roku 2022 roboty te będą kontynuowane, tj. zakończony zostanie kapitalny remont balkonów w budynku przy ul. Nadgórników 2-10 (kolejne 25 balkonów) i wykonany zostanie kapitalny remont balkonów w budynku Ścigały 28-34. (40 balkonów). 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 2021, 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 2022 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 7.12.2021 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 2022 roku w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach.

d) rozpatrywała pisma użytkowników lokali dotyczące różnych spraw związanych z zamieszkiwaniem na Osiedlu.

Pisma i uwagi telefoniczne lokatorów dotyczyły m. in. wycinki drzew na Osiedlu, najmu komórek gospodarczych, zakłócania spokoju przez współmieszkańców.

Ponadto odbywano rozmowy/spotkania dotyczące inwestycji związanej z budową budynków mieszkalnych przy ul. Nadgórników (inwestor: NOHO Investment) sąsiadującej z zasobami Osiedla na temat ewentualnych uciążliwości dla mieszkańców Osiedla im. ks. F. Ścigały oraz sposobów, jak je zminimalizować, a także nie dopuścić do degradacji zasobów Spółdzielni (teren, budynki mieszkalne).

Ze względu na panującą pandemię bardzo utrudnione lub niemożliwe było zrealizowanie w całości Planu działalności społeczno-kulturalnej dla Osiedla na rok 2021.

- 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 2021 minęła 27. 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. Jednak

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. KS. FRANCISZKA ŚCIGAŁY

że postanowiliśmy wspólnie z Administracją zrobić dzieciom małą niespodziankę w postaci paczki świątecznej, którą dzieci mogły odebrać w biurze Administracji Osiedla

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

- Rada Osiedla postanowiła również dofinansować wyjazd 4 seniorów 55+ z naszego Osiedla do Pogorzeli w okresie 27.08÷7.09.2021 r.

Dla poprawy bezpieczeństwa mieszkańcom Osiedla na posiedzeniu w dniu 14.04.2021 r. Rada Osiedla podjęła decyzję o zamontowaniu kamer monitoringu terenu zewnętrznego w rejonie budynków przy ul. Nadgórników, ul. Ścigały i ul. Wróblewskiego 7a-7b (łącznie 9 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.

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, ul. Ścigały i ul. Wróblewskiego 7a-7b podobnie jak na ul. Markiefki przyczyni się również do poprawy bezpieczeństwa na Osiedlu.

Rada Osiedla zamierza w roku 2022 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 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 zaspokajanie 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 mieszkania 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 2021.

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 2021 ROK

SZANOWNI MIESZKAŃCY OSIEDLA!

Administracja Osiedla im. ks. F. Ścigały przedstawia niniejszym sprawozdanie z jej działalności za 2021 rok, którego zakresy rzeczowy i finansowy, charakteryzują spektrum działań pozwalających na realizację zadań nie tylko zaplanowanych, ale również koniecznych do realizacji nieplanowo.

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla Uchwałą Nr 9/9/2020 z dnia 3.12.2020 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 23.02.2021 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2021 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2021, których składowe części

stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla im. ks. F. Ścigały zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami – w formie dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy”. Ze względu na trwający w kraju stan epidemii koronawirusowej i wprowadzone państwowe obostrzenia Zebranie Osiedlowe nie odbyło się. Ewentualne uwagi, propozycje i wnioski dotyczące przedstawionych materiałów sprawozdawczych można było kierować pisemnie poprzez tradycyjną pocztę lub internetowym e-mailem na stałe adresy Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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

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 1426 osób (o 58 osób mniej niż w analogicznym okresie 2020 roku) - dane na dzień 31.12.2021 r.
- Budynki Osiedla zlokalizowane są przy ulicach: Kopalnianiej 2c, Markiefki 32-34-36 (4 kondygnacje); Wróblewskiego 7a-7b

(Ciąg dalszy na str. 4)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY ZA 2021 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

(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 powierzchni **181,19 m²**.

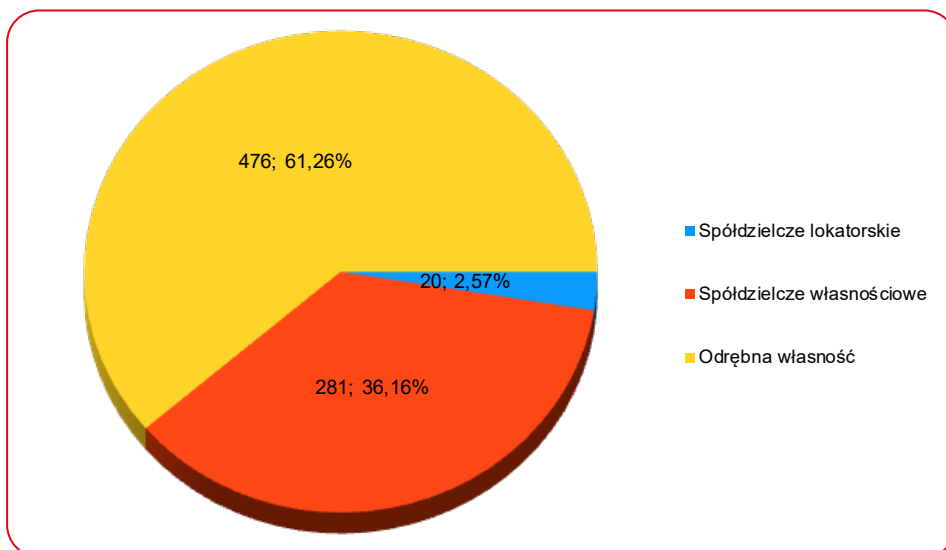
Na terenie Osiedla znajdują się **4** wolnostojące garaże o łącznej powierzchni **59,40 m²**, ponadto zlokalizowanych **6** kiosków wolnostojących o sumarycznej powierzchni **163,82 m²**, a także **2** ogrodzone place zabaw. Budynki wysokie (w liczbie **4**) wyposażone są łącznie w **9** dźwigów osobowych oraz **2** platformy dla osób niepełnosprawnych.

Na powyższym wykresie przedstawiono strukturę lokali mieszkalnych w zasobach Osiedla w zależności od tytułu prawnego (podano liczbę lokali, a po średniku udział procentowy – dane na dzień 31.12.2021 r.):

W 2021 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 prawa spółdzielczego oraz zadania ustalone w planie gospodarczo-finansowym Osiedla.

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, bezpieczeństwa, 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 na terenie Osiedla, porządku, 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 31.12.2021 r.):

- wpływ **1084** pism, które rozpatrzone i załatwiono (w tym od mieszkańców - 332),
- rejestrację **111** zmian osobowych w lokalach mieszkalnych,
- wydanie **48** warunków na wykonanie remontów w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- przyjęcie **31** wniosków o likwidację lub wymianę grzejników c.o.,
- wpływ, rozpatrzenie i zaopiniowanie **10** wniosków o wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach (w tym przeprowadzenie przeglądów komisyjnych i wydanie warunków),
- przyjęcie łącznie **111** 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 **28** szkód majątkowych (we współpracy z towarzystwami ubezpieczeniowymi),
- wykonanie **982** zleceń realizowanych przez konserwatorów (w tym od użytkowników lokali mieszkalnych - 219).

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY ZA 2021 ROK

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 i służby Spółdzielni, w oparciu o obowiązujące wymogi prawa, a także różnorodnych oczekiwań użytkowników lokali, z możliwościami finansowymi Osiedla opartymi na rachunku kosztów i wpływów.

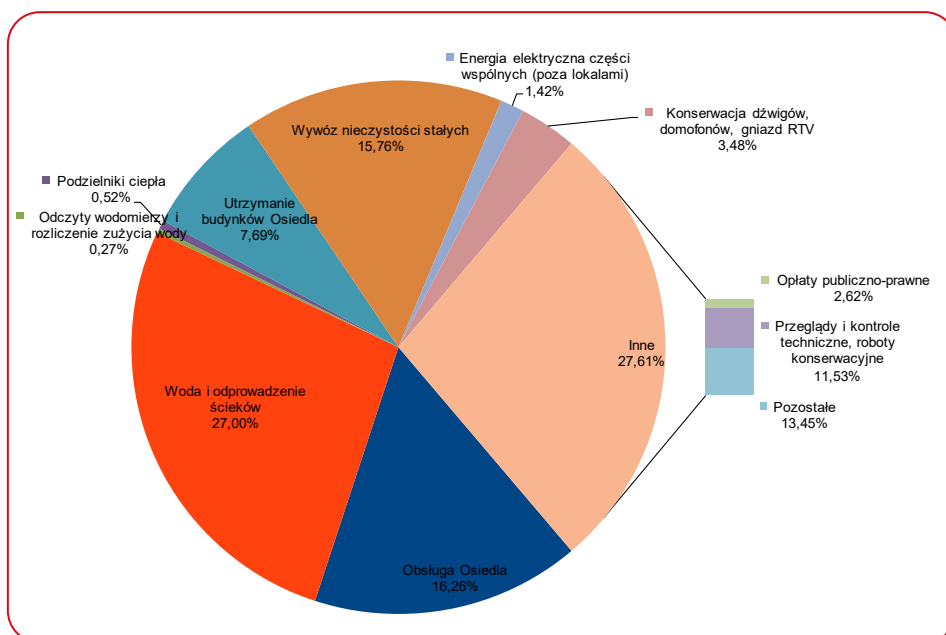
Wydatki ściśle związane z eksploatacją nieruchomości w przeważającej części sytuują się w sferze niezależnej od Spółdzielni, Administracji czy Rady Osiedla. Ciężar tych kosztów implikują czynniki zewnętrzne, a na jego wagę wpływ mają między innymi władze samorządowe oraz przedsiębiorstwa świadczące usługi dla Spółdzielni (zwłaszcza dostawcy mediów). Wysokość przedmiotowych 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 zawarty jest szereg znanych wszystkim elementów (w nawiasie podano główne źródła tych kosztów):

- wywóz nieczystości stałych (bezpośrednio Gmina Katowice, pośrednio – MPGK),
- zużycie wody i odprowadzenie ścieków (Katowickie Wodociągi S.A.),
- zużycie energii cieplnej (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 obowiązkowe obciążenia, np. ZUS, CIT, VAT, PFRON i inne,
- opłaty i prowizje bankowe.

Ponadto, z uwagi na panującą pandemię, Osiedle poniosło znaczne dodatkowe koszty, które zostały przeznaczone na przeciwdziałanie i ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 poprzez dezynfekcję elementów „wrażliwych” budynku (poręcze, klamki, kasety domofonowe, kabiny dźwigów osobowych), użycie środków ochrony osobistej (ochrona twarzy, dłoni itp.) oraz inne konieczne na tym polu działania.

Dane ujęte w niniejszym sprawozdaniu zostały sporządzone na bazie wstępnych informacji sprawozdawczych obejmujących okres **od 1.01.2021 r. do 31.12.2021 r.** - weryfikowanych obecnie przez biegłego (rok obrotowy dla księgowości wciąż trwa).

Sumaryczne wpływy związane z pokryciem kosztów eksploatacji dla naszego Osiedla (wg naliczeń) wyniosły **2.486.750 zł**, w tym:



- z lokali mieszkalnych **2.402.400 zł**
- z lokali użytkowych i dzierżawy terenu **78.200 zł**
- z garaży **6.150 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 **705.810 zł**
- odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeniach ogólnego użytku i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **7.050 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) **424.960 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **200.940 zł**
- wywóz nieczystości stałych **411.860 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **37.040 zł**
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz eksploatacja instalacji RTV **90.930 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.) **721.580 zł**

w tym:

- 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 2021 roku usług, a także partycypacji w utrzymaniu w gotowości w ramach pogotowia – Serwisu Technicznego KSM **301.390 zł**

- opłaty publicznoprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów (opłata przekształceniowa) oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **68.550 zł**

Podane wyżej składniki generują w 2021 roku kwotę łączną kosztów eksploatacji wynoszącą **2.613.730 zł** (kwota ta nie zawiera kosztów energii cieplnej).

Zatem wynik roczny na działalności eksploatacyjnej może zamknąć się saldem ujemnym w wysokości około **-126.980 zł** brutto (oraz bilans otwarcia **459.400 zł**).

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

Biorąc pod uwagę powyższe bez wątpienia nasuwa się wniosek, że faktycznie 27% kosztów eksploatacji generują zużycie wody i odprowadzenie ścieków (ceny tego medium są niezależne od Spółdzielni, o stawce decyduje Rada Miasta

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY ZA 2021 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 5)

Katowice, pomimo tego obarczeni jesteśmy dodatkowo kosztami odczynów i rozliczenia jego zużycia). Kolejno znaczenie mają również: wywóz nieczystości stałych (15,76%), obsługa Osiedla (16,26%), natomiast obowiązkowe przeglądy techniczne wraz z robotami konserwacyjnymi to 11,53%.

Jeśli chodzi o wspomniane wyżej nieczystości stałe informujemy również, że w 2021 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 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, zatluszczonych papierów, pieluch, innych artykułów higienicznych, worków po cementzie, papieru przebitkowego, kalki oraz opakowań wielomateriałowych np. kartonów po mleku i sokach.



WRZUCAMY:
butelki (PETy), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklamówki, pojemniki po wyrobach garmazeryjnych, drobny styropian, opakowania wielomateriałowe (np. kartony po mleku i sokach), a także puszki po żywności, drobny złom żelazny i metali kolorowych, puszki aluminiowe, kapsle z butelek, metalowe zakrętki.

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



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 **19.680 zł**
- kontrola instalacji gazowej **30.060 zł**
- kontrola przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych) **14.940 zł**
- badania techniczne dźwigów osobowych przez Urząd Dozoru Technicznego **7.350 zł**
- przegląd instalacji ppoż. (tzw. „suche piony”, hydrantowa, oddymianie) **5.310 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 (trzykrotnie w ciągu roku) koszt: **26.100 zł**

• pielęgnacja drzew i krzewów na terenie całego Osiedla koszt: **39.820 zł**

Ponadto przeprowadzono jeszcze następujące działania:

• deratyzację (teren całego Osiedla – dwukrotnie: wiosna, jesień) koszt: **5.140 zł**

• dezynfekcję piaskownic (2 szt.) – koszt: **190 zł**, dezynsekcję, dezynfekcję i deratyzację wynikającą ze zgłoszeń mieszkańców lub podmiotów gospodarczych obsługujących budynki **1.780 zł**

ZADANIA REMONTOWE

Opracowywanie i określanie priorytetów oraz realizacja planu remontów w 2021 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 uwagi mieszkańców.

Zakres zadań remontowych Osiedla ujętych w Planie Remontów i zatwierdzonych Uchwałą Nr 6/6/2020 z dnia 3.12.2020 roku oraz czynniki zewnętrzne (uzyskanie stosownych zgód, pozwoleń itp.) warunkowały rozchód środków finansowych z funduszu remontowego części „B”. Wartość końcowa zrealizowanych w 2021 r. robót remontowych zamyka się kwotą w wysokości **597.310 zł** (w tym odpis na fundusz interwencyjny – 10.030 zł). Wpływy nominalne na część „B” funduszu remontowego wynoszą **770.040 zł** oraz bilans otwarcia 2021 r. w kwocie **251.470 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 2021 roku przedstawia się następująco (koszt/wartość robót zgodnie z umową, porozumieniem lub zleceniem):

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY ZA 2021 ROK

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992-2021 [zł]	Wpływy z odpisów za lata 1997-2021 [zł]	Saldo [zł]	Saldo na 1 m ² p.u.m. [zł]	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal [zł]
Ścigały 36-46	839.020	1.415.320	576.300	184,85	9.605,01
Nadgórników 2-10	691.253	1.178.900	487.646	187,70	9.752,93
Ścigały 45-45c	580.593	943.077	362.484	174,52	9.062,11
Nadgórników 12-12c	589.782	944.180	354.398	170,63	8.859,94
Ścigały 47-47c	598.488	944.019	345.531	166,36	8.638,27
Ścigały 27a-33a	586.253	925.323	339.070	163,25	8.476,74
Ścigały 28-34	622.592	941.478	318.886	153,53	7.972,15
Markiefki 32-36, Kopalniana 2c	463.447	765.545	302.098	171,30	9.154,47
Ścigały 27-33	626.020	925.646	299.626	144,26	7.490,66
Ścigały 35-41	714.087	925.255	211.168	101,67	5.279,20
Ścigały 2-8	797.287	980.249	182.962	83,17	4.158,23
Ścigały 35a-41a	765.181	925.322	160.141	77,10	4.003,53
Markiefki 37-41	854.455	1.001.242	146.787	67,17	4.077,41
Ścigały 8a	2.180	25.904	23.724	13,20	912,47
Wróblewskiego 7a-7b	1.921.129	1.380.562	-540.567	-181,18	-8.446,37
Wajdy 23-27	3.210.274	2.407.345	-802.930	-154,67	-10.036,62
Markiefki 33-33a	2.506.493	1.413.336	-1.093.157	-366,39	-17.080,58

1. Wymiana stolarki okiennej

koszt łączny 9.190 zł:

- realizowana w lokalach mieszkalnych
koszt: 6.760 zł
- refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie
koszt: 2.430 zł

2. Wymiana stolarki drzwiowej realizowanej przez Spółdzielnię

koszt łączny 5.930 zł:

- wymiana drzwi wejściowych do lokalu użytkowego przy ul. Markiefki 41
koszt: 5.930 zł

3. Roboty murarsko-tylnarskie

koszt łączny 0 zł:

- naprawa muru (ogrodzenie) przy ul. Wróblewskiego 7a-7b - koszt: 0 zł (wykonanie w ramach współpracy z właścicielem sąsiadującej nieruchomości)

4. Roboty instalacyjne wod.-kan.-gaz, c.c.w.

koszt łączny 19.640 zł:

- wymiana kanalizacji deszczowej (pion) w budynku przy ul. Ścigały 41
koszt: 3.320 zł
- wymiana kanalizacji deszczowej (piony w piwnicach) w budynku przy ul. Ścigały 27a-33a
koszt: 3.540 zł
- wymiana kanalizacji deszczowej (piony w piwnicach) w budynku przy ul. Ścigały 35a-41a
koszt: 3.540 zł
- wymiana kanalizacji sanitarnej (poziom) przy ul. Nadgórników 12
koszt: 9.240 zł

5. Roboty elewacyjne – koszt łączny 448.770 zł:

- kapitalny remont balkonów (60 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: 286.010 zł

- kapitalny remont balkonów (50 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Nadgórników 2-10
koszt: 162.760 zł

6. Roboty drogowe (brukarskie, asfaltowe)

koszt łączny 36.900 zł:

- utwardzenie terenu pod miejsca postojowe (strona zachodnia) przy ul. Wajdy 23
koszt: 36.900 zł

7. Remonty dźwigów

koszt łączny 64.800 zł:

- wymiana zespołu napędowego i aparatury sterowej w budynku przy ul. Wróblewskiego 7b
koszt: 64.800 zł

Środki, których nie wykorzystano na zadania planowane, przeznaczono na roboty dodatkowe wynikające ze stanu technicznego i bieżących przeglądów zasobów oraz awarii, mianowicie:

- remont posadzki betonowej w pomieszczeniu suszarni w budynku przy ul. Nadgórników 10
koszt: 2.050 zł

Roboty, które zlecono w 2021 r. i są w trakcie realizacji (nie odebrane) lub zostały przeniesione na 2022 r.:

- kapitalny remont balkonów (50 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Nadgórników 2-10 (c.d.)
koszt: 171.740 zł

● remont nawierzchni parkingu i placu manewrowego wraz podjazdami do garaży i murami oporowymi przy ul. Markiefki 32-34-36, Kopalnianej 2c
koszt: 148.500 zł

W tabeli powyżej przedstawiono zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2021 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 31.12.2021 r. wyniosło 207.190 zł, w tym: lokale mieszkalne – 200.610 zł, lokale użytkowe – 6.360 zł, garaże – 220 zł. Statystyczne tzw. zaległości w opłatach na koniec grudnia 2021 r. wyniosły 842,88 zł średnio na 1 lokal mieszkalny „zadłużony” (238 mieszkania „zadłużone”, tj. 30,63% wszystkich lokali mieszkalnych Osiedla), natomiast 258,19 zł średnio na 1 mieszkanie w Osiedlu w ogóle (dla porównania: 2017 r. – 269,38 zł/mieszkanie, 2018 r. – 222,79 zł/mieszkanie, 2019 r. – 138,16 zł/mieszkanie, 2020 r. – 199,64 zł/mieszkanie). Jednakże ciągle borykamy się

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY ZA 2021 ROK

(Dokończenie ze str. 7)

z trudną, skomplikowaną i wydłużoną w czasie windykacją sporych kwot od osób zadłużonych.

W tabeli obok 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 zasiliły Osiedle kwotą **78.200 zł**, to jest średnio na 1 lokal mieszkalny 100,64 zł/rok (dla porównania: 2017 r. - 101,55 zł/mieszkanie/rok, 2018 r. - 100,27 zł/mieszkanie/rok, 2019 r. - 105,83 zł/mieszkanie/rok, 2020 r. - 102,19 zł/mieszkanie/rok) oraz wpływy z najmu komórek gospodarczych, które wynosiły 17.270 zł, to jest średnio na 1 mieszkanie 22,23 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 przyczyniły się do poprawy stabilności finansowej Osiedla, a także miały wpływ na zmniejszenie obciążeń dla członków o kwotę średnio **10,24 zł/mieszkanie/miesiąc**.

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.

Lp.	Adres nieruchomości	Zadłużenie na budynek [zł]	Średnie zadłużenie na mieszkanie [zł/mieszkanie]
1	Nadgórników 12-12a-12b-12c	55.370 zł	1.384,25 zł
2	Wajdy 23-27	18.360 zł	229,50 zł
3	Wróblewskiego 7a-7b	17.350 zł	271,09 zł
4	Ścigały 28-34	15.420 zł	385,50 zł
5	Ścigały 36-46	14.430 zł	240,50 zł
6	Ścigały 27a-33a	13.880 zł	347,00 zł
7	Ścigały 47-47c	12.860 zł	321,50 zł
8	Ścigały 27-33	8.840 zł	221,00 zł
9	Ścigały 8a	8.070 zł	310,38 zł
10	Ścigały 35a-41a	7.280 zł	182,00 zł
11	Markiefki 33-33a	6.480 zł	101,25 zł
12	Ścigały 2a-2-4-8	5.530 zł	125,68 zł
13	Markiefki 32-34-36	5.260 zł	239,09 zł
14	Ścigały 45-45c	4.940 zł	123,50 zł
15	Nadgórników 2-4-6-8-10	2.880 zł	57,60 zł
16	Markiefki 37-41	2.460 zł	68,33 zł
17	Ścigały 35-41	1.020 zł	25,50 zł
18	Kopalniana 2c	180 zł	16,36 zł
	RAZEM/ŚREDNIA	200.161	258,19 zł

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA W 2021 ROKU

Łączne wpływy na działalność społeczno-kulturalną w roku 2021 wynoszą **33.380 zł**, w tym:

- z lokali mieszkalnych **13.390 zł**
- z lokali użytkowych **1.140 zł**
- z garaży **160 zł**
- inne **950 zł**
- bilans otwarcia 2021 r. **17.740 zł**

Koszty, jakie Osiedle poniosło na działalność społeczno-kulturalną w roku 2021 przedstawiają się następująco:

- Nagrody dla osób wyróżnionych w konkursie pn. „Najpiękniejszy balkon – ogródek podokienny” edycja 2020 r. koszt: **3.110 zł**
- Dofinansowania wewnętrzne:
- Partycypacja Osiedla w części kosztów turnusu wypoczynkowego dla seniorów 55+ w Pogorzeliczy w dniach od 28.08 – 07.09.2021 r. (dla 4 osób) koszt **480 zł**
- Udział mieszkańców Osiedla w imprezach organizowanych przez Klub Spółdzielczy „Juwenia”:
- Dzień Seniora (1 osoba)
- Wycieczka do Sztolni Królowa Luiza (4 osoby)
- Spotkanie Wigilijne (1 osoba)
- Ogółem koszt imprez organizowanych przez Klub Juwenia, w których wzięli udział mieszkańcy Osiedla wyniósł **420 zł**
- Zakup biletów na koncert Zespołu Śląsk (dla 2 osób) **200 zł**

- Zakup paczek dla dzieci (roczniki 2010 – 2017) z okazji Mikołaja koszt **7.820 zł**

Ze względu na panującą pandemię koronawirusa nie mogliśmy w roku ubiegłym, podobnie jak w roku 2020, zorganizować tradycyjnej Imprezy Mikołajkowej dla dzieci połączonej z zabawą z zespołem aktorów i rozdawaniem 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 2021 odbyła się kolejna, już 26. edycja konkursu pn. „Najpiękniejszy balkon – ogródek podokienny”, który nieprzerwanie organizowany jest od 1994 r.

Za rok 2021 zwycięzcami tego konkursu są:

- W kategorii „Najpiękniejszy balkon”:
ul. Ścigały 27a (1 laureat)
ul. Ścigały 28 (1 laureat)
ul. Ścigały 42 (1 laureat)
ul. Ścigały 31a (1 laureat)
ul. Ścigały 29 (1 laureat)
- W kategorii „Najpiękniejszy ogródek podokienny”:
ul. Nadgórników 6 (1 laureat)
ul. Ścigały 35 (1 laureat)
ul. Wajdy 27 (1 laureat)
ul. Ścigały 33a (1 laureat)
ul. Ścigały 41a (1 laureat)

Środki finansowe przeznaczone na działalność społeczno-kulturalną w roku 2021, które nie zo-

stały wykorzystane m.in. ze względu na panującą pandemię koronawirusa, będą stanowić bilans otwarcia roku bieżącego.

I tak w roku 2021 nie odbyły się imprezy:

- Wycieczki krajoznawcze – planowane na maj – czerwiec
- Wycieczka na grzybobranie (połączona ze zwiedzaniem okolicy) – planowana na wrzesień.

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 oraz Klub „Juvenia” mają bardzo pozytywne opinie zarówno o wydarzeniach przez ten dział organizowanych, jak również o jego pracownikach wykazujących każdorazowo zaangażowanie i pomoc uczestnikom imprez, wykazujących się także dużą wiedzą i profesjonalizmem umożliwiającymi organizację różnych form aktywności kulturalnej i turystycznej w wielu nietuzinkowych lokalizacjach.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ NA 2022 ROK

Na działalność społeczno-kulturalną w roku 2022 r. zaplanowano koszty w wysokości **36.500 zł**, przy wpływach na tę działalność w wysokości 36.650 zł (w tym planowany bilans otwarcia 17.520 zł).

Zaakceptowany przez Radę Osiedla *Plan działalności społeczno-kulturalnej dla Osiedla na rok 2022* (Uchwała RO nr 7/16/2021 z dnia 7.12.2021 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: **4.000 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: **500 zł**.
- Współpraca, dofinansowania wewnętrzne:*
- Dofinansowanie imprez w klubach spółdzielczych itp. (cały rok) koszt: **2.000 zł**.

Które z tych zaplanowanych na rok 2022 imprez zostaną zrealizowane zależy przede wszystkim od sytuacji epidemicznej w kraju. Mamy jednak nadzieję, że przynajmniej większość z zaplanowanych imprez zostanie zrealizowana.

Dziękujemy wszystkim mieszkańcom Osiedla, którzy czynnie włączają się do organizowania imprez społeczno-kulturalnych na naszym Osiedlu, zapraszając na kolejne w 2022 r., który jest dla Spółdzielni rokiem jubileuszowym, z okazji 65 lat jej istnienia.

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

PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY NA 2022 ROK

Plan ekonomiczno-gospodarczy na 2022 rok, będący dla Spółdzielni rokiem jubileuszowym, 65-lecia jej istnienia, charakteryzuje zakres zadań i kierunki działań, jakie mogą być zrealizowane na przestrzeni kolejnych 12 miesięcy. Przedmiotowy plan przyjęto Uchwałą Rady Osiedla nr 8/17/2021 z dnia 7.12.2021 r.

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 niezależne. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj rolę „inkasenta” (przymusowo pracując bez wynagrodzenia ze strony dostawców), zwłaszcza w relacjach oraz rozliczeniach między indywidualnymi odbiorcami i 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 2022 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 2022 wyniosą **796.370 zł** (w tym: odpis na fundusz interwencyjny – **10.100 zł**), natomiast nominalne wpływy zamkną się kwotą **770.040 zł** (bez bilansu otwarcia 2022 roku, który oszacowano na kwotę **190.020 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 24.150 zł:
 - realizowana w lokalach mieszkalnych koszt: 7.150 zł
 - refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie koszt: 17.000 zł
- 2. Roboty murarsko-tynkarskie**
koszt łączny 20.000 zł:
 - naprawa schodów (do lokalu użytkowego) w budynku przy ul. Markiefki 32 – koszt: 4.000 zł
 - wykonanie obudowy miejsca składowania odpadów przy ul. Ścigały 27 koszt: 8.000 zł
 - wykonanie obudowy miejsca składowania odpadów przy ul. Ścigały 2-2a-4-6-8, 8a koszt: 8.000 zł
- 3. Roboty elewacyjne – koszt łączny 496.740 zł:**
 - kapitalny remont balkonów (50 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Nadgórników 2-10 (c.d.) – koszt: 171.740 zł
 - kapitalny remont balkonów (40 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Ścigały 28-34 koszt: 325.000 zł
- 4. Roboty drogowe (brukarskie, asfaltowe)**
koszt łączny 153.500 zł:

(Dokończenie na str. 10)

PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY NA 2022 ROK

(Dokończenie ze str. 9)

- remont podjazdów do garaży z murami oporowymi przy ul. Markiefki 32-34-36, Kopalnianej 2c koszt: 148.500 zł
- likwidacja progów przy wejściu do klatek schodowych (wyprofilowanie nawierzchni z kostki brukowej) w budynku przy ul. Ścigały 45-45c koszt: 5.000 zł

5. Rezerwa finansowa na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe

koszt łączny 91.880 zł:

- dźwigi (wszystkie budynki Osiedla wyposażone w dźwigi) koszt: 15.000 zł
- inne roboty (wszystkie nieruchomości Osiedla) koszt: 76.880 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 2022 roku na pokrycie kosztów eksploatacji naliczone dla wszystkich typów lokali wyniosą: **2.639.550 zł** (bez energii cieplnej i legalizacji wodomierzy). Wydatki ogółem w 2022 roku związane z eksploatacją wg założeń planu (szacowane w oparciu o stopień wykonania zadań w 2021 roku oraz zapowiadane i znane na datę planowania podwyżki cen mediów, podatków i opłat oraz spodziewany poziom podwyżek cen materiałów i usług) winny wynieść – **2.691.960 zł**, co w rozbięciu na poszczególne kategorie kosztów kształtuje się jn. (bez energii cieplnej):

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków **771.450 zł**
- odczyty wodomierzy i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **7.050 zł**
- obsługa Osiedla **438.960 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **189.630 zł**
- wywóz nieczystości stałych **436.160 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **39.220 zł**
- konserwacja dźwигów, konserwacja domofonów oraz eksploatacja gniazd RTV **96.410 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.) **699.520 zł**

w tym:

- 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 konser-



watorów 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 **317.520 zł**

- opłaty publicznoprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów (opłata przekształceniowa) oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości – **71.050 zł**.

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

- kontrola okresowa stanu technicznego obiektów budowlanych – zaplanowana kwota: **19.680 zł**
- kontrola stanu technicznego instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ewentualnych nieszczelności – zaplanowana kwota: **31.000 zł**
- kontrola przewodów kominowych i spalinowych – zaplanowana kwota: **12.880 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.

Ewentualne uwagi, propozycje i wnioski dotyczące przekazanych materiałów sprawozdawczych prosimy kierować pisemnie poprzez pocztę tradycyjną lub elektroniczną na stałe adresy Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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