

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Na podstawie z § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM,
Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
oraz Administracja i Rada Osiedla
zapraszają na Zebranie Osiedlowe

OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA

które odbędzie się w poniedziałek, 22 stycznia
2024 roku, o godz. 16³⁰ w Sali Konferencyjnej KSM
ul. Klonowa 35c w Katowicach

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2023 ROK

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z postanowieniami § 94, ust. 3 Statutu KSM przedstawia niniejszym Członkom KSM okresową informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego w roku 2023. Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone na bazie danych za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 października 2023 r. oraz przewidywanego wykonania do końca roku.

Działalność Spółdzielni w okresie objętym sprawozdaniem koncentrowała się na realizacji założeń określonych w planie gospodarczo-finansowym oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą KSM na rok 2023, a także zadaniach ujętych w zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie KSM Strategii Ekonomicznej KSM. Przedmiotem działalności były ponadto długoterminowe i bieżące zadania wynikające z przedmiotu działalności Spółdzielni jako przedsiębiorstwa oraz zaleceń organów samorządowych, jak też innych, wynikających z realizacji decyzji organów kontrolnych i wskazań, przy zachowaniu należytej staranności i dbałości w zakresie respektowania obowiązujących przepisów i ustaw.

W szczególności, na przestrzeni 2023 roku, Spółdzielnia prowadziła (w znacznej mierze jako kontynuację działań) prace związane z:

- aktualizacją przepisów prawa wewnętrznego Spółdzielni dostosowujących je do zmian

ustawowych z uwzględnieniem synchronizacji z treściami Statutu KSM i innymi aktami prawa wewnętrznego,

- realizacją zadań ujętych w ramach uchwalonych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie planów rocznych uszczegółowionych w planach wycinkowych określonych dla wydzielonych na wewnętrzny rozrachunek jednostek organizacyjnych,
- zabieganiem, poprzez wykorzystanie dostępnych środków i możliwości prawno-finansowych i technicznych o utrzymanie poprawnych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta Planach Zagospodarowania Przestrzennego Katowic, a w szczególności – bieżącym śledzeniem i analizowaniem projektowanych zapisów, opiniowaniem i wnioskowaniem zmian w tym zakresie wraz z ich uzasadnieniami, podejmowaniem niezbędnych interwencji, itp.,
- bieżącym monitorowaniem i analizowaniem warunków wykonawczych zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych i modernizacyjnych, mających na względzie oszczędności i optymalizację wydatków z funduszu remontowego (część „A” i część „B”).

W roku 2023 – pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych

i wewnętrznych mających wpływ na bieżącą działalność Spółdzielni, prognoza ogólnej sytuacji gospodarczej Spółdzielni wskazuje na to, że rok 2023 ma szansę zakończyć się pozytywnym wynikiem finansowym, przy jednoczesnym utrzymaniu tendencji poprawy poziomu stanu technicznego zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku, zostanie sporządzone po zamknięciu roku obrachunkowego, jak też poddane będzie badaniu wybieranych przez Radę Nadzorczą KSM biegłych rewidentów, których ocena znajdzie potwierdzenie w wydaniu stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości opinii wraz z raportem, po zakończeniu badania. Dokumenty, o których mowa zostaną przedstawione Spółdzielcom, zgodnie z wieloletnią praktyką wraz z materiałami sprawozdawczymi – przed dorocznym Walnym Zgromadzeniem.

(Ciąg dalszy na str. 2)

PORZĄDEK OBRA D ZEBRAŃ OSIEDLOWYCH KSM W 2024 R.

1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Wyborczej, Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Ustalenie liczebności Rady Osiedla w kadencji rozpoczynającej się w 2024 r.
3. Zgłaszanie kandydatów do Rady Osiedla KSM.
4. Okresowe sprawozdania:
 - a) Zarządu z działalności w roku 2023,
 - b) Rady Osiedla z działalności w roku 2023,
 - c) kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2023, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
5. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2024 rok.
6. Sprawozdanie Komisji Wyborczej (przedstawienie listy kandydatów).
7. Wybory członków Rady Osiedla.
8. Dyskusja.
9. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej (ogłoszenie wyników wyborów).
10. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
11. Zakończenie Zebrania.

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2023 ROKU

Wykres nr 1

grunty własne i prawa
wieczystego użytkowania
24.857 tys. zł, tj. 12,07%

pozostałe środki trwałe
(dźwigi i urządzenia)
3.491 tys. zł, tj. 1,69%



budynki i obiekty inżynierii
ładowej i wodnej 177.660 tys.
zł, tj. 86,24%

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 1)

Dane do oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania (ustalone wg analizy szacunkowej na bazie realnego wykonania za 10 miesięcy 2023 roku i prognozy na 2 miesiące 2023 roku) przedstawiają się następująco:

I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Fundusze własne obejmują fundusz podstawowy (udziałowy i wkładów) oraz fundusz zasobowy. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat sukcesywnie ulega zmniejszeniu głównie w związku z procesem wyodrębniania lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) na własność indywidualną. W celu odbudowy funduszy podstawowych dokonuje się przeksięgowania części podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej. Prognozowany stan funduszy podstawowych netto w 2023 roku wyniesie 214.876.414 zł, co oznacza ich zwiększenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 2.957.645 zł, tj. 1,40%.

Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzi: fundusz interwencyjny oraz fundusz remontowy zamkną się według przewidywań saldami dodatnimi, potwierdzając skuteczność zastosowanych w tym kierunku wysiłków podejmowanych przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

II. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg księgowania do dnia

31 października 2023 roku wyniesie 206.008 tys. zł, z czego na poszczególne kategorie przypada:

- 1) budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 177.660 tys. zł, tj. 86,24%,
- 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 24.857 tys. zł, tj. 12,07%,
- 3) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 3.491 tys. zł, tj. 1,69%.

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

Ogółem w latach 2008-2023 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni łącznie o 380.564 tys. zł, z czego w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz członków o 272.840 tys. zł (całość wyodrębnień 273.029 tys. zł pomniejszona o 189 tys. zł dot. wyodrębnień w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych ul. Pułaskiego, które od 1.12.2022 r. nie są zarządzane przez KSM), natomiast w Zarządzie Spółdzielni pozostaje nadal majątek trwały własny i powierzony (czyli lokale wyodrębnione na indywidualną własność członków) w wysokości 478.848 tys. zł – odpowiadającej ich księgowej wartości początkowej (aktualna wartość rynkowa jest nieporównywalnie wyższa ze względu na realizowany przez Spółdzielnię program modernizacyjno-remontowy oraz wolnorynkowy wzrost cen za m² powierzchni nieruchomości). Wyodrębnionych z majątku Spółdzielni jest 57,14% lokali mieszkalnych, 11,50% lokali użytkowych i 24,93% garaży.

Strukturę wartości majątku trwałego KSM w roku 2023 prezentuje wykres nr 1 na str. 1.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W 2023 roku Spółdzielnia liczyła 18.089 członków (w 2022 r. – 18.306 członków), w tym osoby prawne oraz posiadające prawa członkowskie w powiązaniu z posiadaną ekspektatywą do lokalu (wynikającą z wpłaty zaliczkowanej na poczet funduszu gruntów wymaganą do 2017 roku).

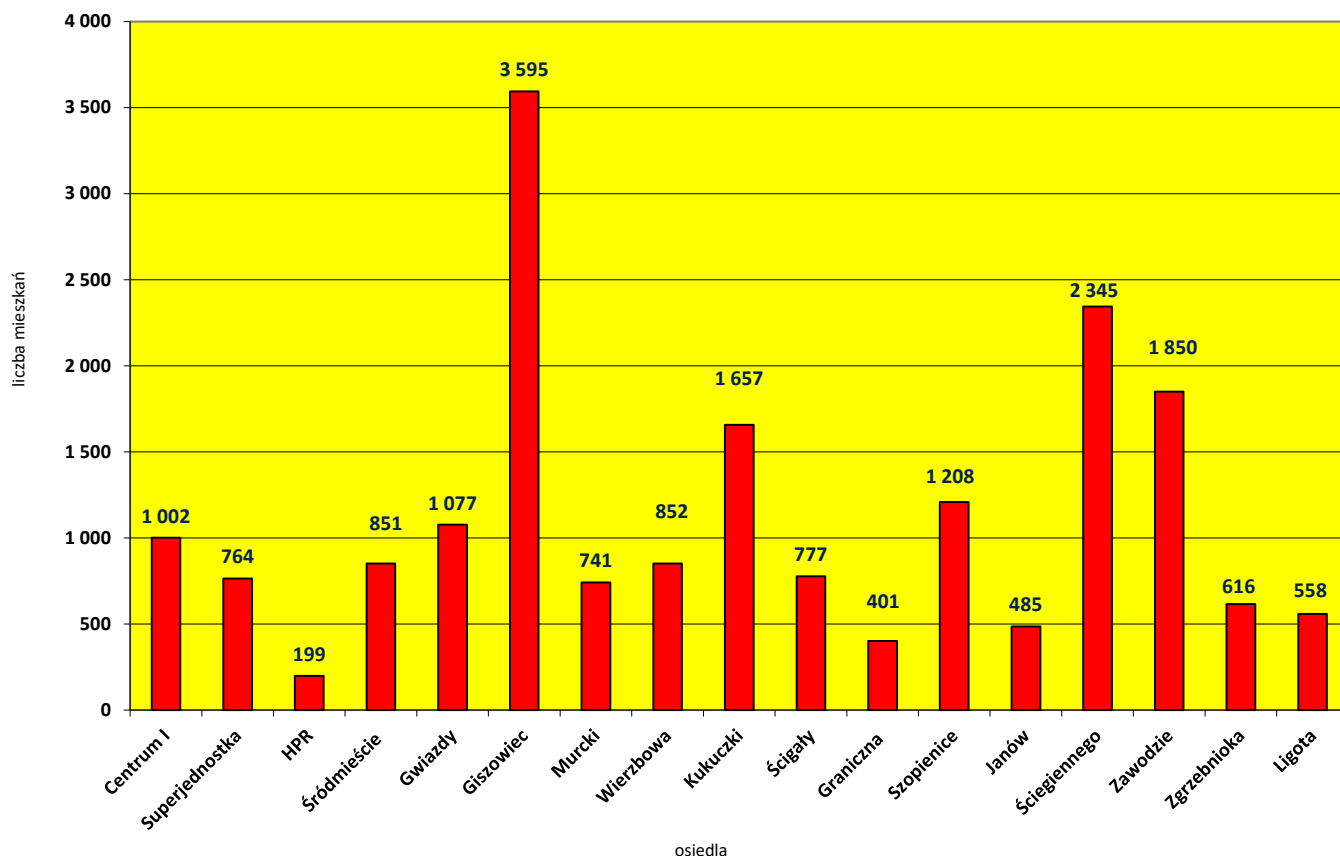
Zmianom stanu ewidencyjnego członków polegającym na uzyskaniu członkostwa nie towarzyszy przyrost funduszu udziałowego, bowiem przy zmianach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 poz. 1596 – Ustawa z dn. 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo Spółdzielcze) wpis do rejestru członkowskiego nabywcy prawa do lokalu spółdzielczego odbywa się obligatoryjnie i bez wymogu wniesienia udziału, natomiast wykreśleniom towarzyszy wypłata udziałów wcześniej uiszczonych przez osoby wykreślane z rejestrów. Zmiany na przestrzeni minionego roku w stanie składu członkowskiego były m.in. skutkiem zgonów, jak też zmian właścicielskich wynikających z obrotu wórnego na rynku nieruchomości (zbycie członkowskiego prawa).

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), skła-

Wykres nr 2

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2023 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

dają się: 342 budynki mieszkalne wielorodzinne o 18.978 mieszkaniach, 3 domy jednorodzinne, 478 garaży wolno stojących i 28 wolno stojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o siedemnaście wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie Osiedli (16 administracji) oraz Zarząd – Dyrekcję, przy wykorzystaniu również strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych oraz działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym czterech Zakładów Celowych.

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

Prognozowane koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2023 rok, w skali całych zasobów pozostających w zarządzie Spółdzielni obejmują: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach, a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów wyniosą 183.023.485 zł, tj. 99,78% kosztów planowanych, natomiast wpływy na ich pokrycie winny osiągnąć sumę 185.984.049 zł, tj. 104,23% wpływów planowanych.

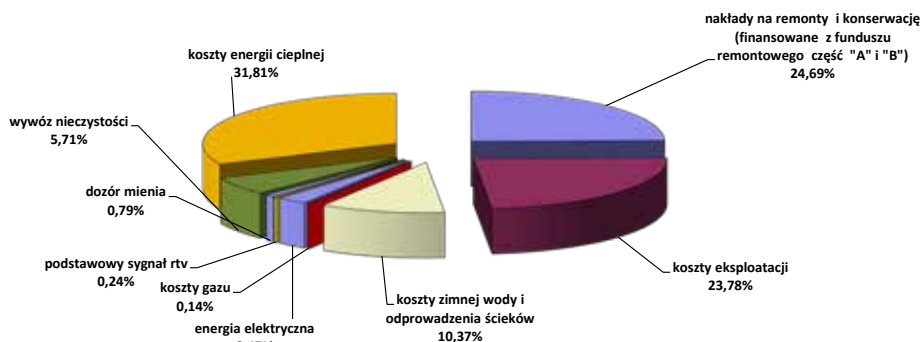
Wysokość naliczonych wpływów jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie zasada rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej. Oznacza to, iż w wysokości wpływów nie uwzględnia się występujących w opłatach za lokale zaległości i niedopłat, natomiast koszty wykazywane są w wartościach rzeczywistych. Wynik roku, skorygowany o zaliczkę na podatek dochodowy, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia tzn. odniesionych do sald finansowych z roku poprzedniego – zamknie się nadwyżką w wysokości 1.958.747 zł (obliczonej także memoriałowo).

Strukturę prognozowanych kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem a rok 2023 prezentują graficznie wykresy nr 3 i 4 na str. 3.

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2023 określona została na podstawie wykonania za 10 miesięcy 2023 roku z doszacowaniem

Wykres nr 3

STRUKTURA PROGNOZOWANYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2023 ROKU



wielkości (odpowiednio) za listopad i grudzień br. i przedstawia się jak niżej:

1. eksploatacja podstawowa

- koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):
 - koszty poniesione – 79.626.247 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 100,52%; stanowią one 43,51% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
 - wpływy – 80.819.438 zł, tj. 101,05% wpływów planowanych,
 - wynik netto po uwzględnieniu salda – nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.) oraz odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego wynosi 4.886.179 zł.

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

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

2. dostawa ciepła

- koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:
 - koszty – 58.210.094 zł, stanowią one 31,80% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,

- wpływy zaliczkowe – (do rozliczenia) – 59.977.466 zł (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie, a łączna suma wynika z naliczeń memoriałowych, tj. bez uwzględnienia zaległości w opłatach),
- wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych wg faktur) z uwzględnieniem B.O. oraz zaliczek na podatek dochodowy wynosi (-) 2.927.433 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym.

3. remonty

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

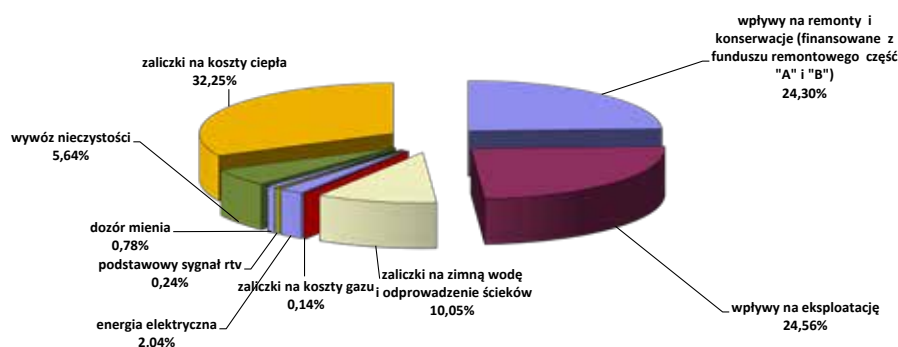
Realizacją remontów w Spółdzielni w zależności od ich zakresu i rodzaju zajmują się:

- Zarząd – Dyrekcja Spółdzielni – w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A” w ramach określonych przez Walne Zgromadzenie w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, wieloletniej Strategii Ekonomicznej (stawkę odpisu na ten fundusz w części dotyczącej działań termomodernizacyjnych i działań energooszczędnych reguluje Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat w KSM); dobór wykonawców prowadzony jest w oparciu o przetargi i wybór ofert organizowane przez Zarząd, a przeprowadzane przez wieloosobową Komisję. Rada Nadzorcza Spółdzielni corocznie ocenia poprawność i efektywność przeprowadzonych wyborów wykonawców,

(Ciąg dalszy na str. 4.)

Wykres nr 4

STRUKTURA PROGNOZOWANYCH WPŁYWÓW (NALICZONYCH) GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2023 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

- Osiedla – w granicach zadekretowanej w regulaminach szczegółowych dyspozycji funduszem remontowym część „B”, gdzie tą część opłat miesięcznych w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B” ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, a koszty remontów bieżących i wpływów są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „B”.

Wszystkie roboty poprzedzone są rzetelnym wyborem wykonawców oraz prowadzone w oparciu o Zarządzenie nr 12/2020 Prezesa Zarządu - Dyrektora Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31.07.2020 r. w sprawie zlecenia, nadzorowania i odbioru robót remontowych, modernizacyjnych, awaryjnych oraz robót związanych z eksploatacją. W odbiorach robót remontowych wykonywanych w poszczególnych Osiedlach uczestniczą, obok przedstawicieli Dyrekcji KSM, przedstawiciele administracji i właściciwych Rad Osiedli.

Roczne nakłady finansowe z funduszu remontowego (część „A” i „B”) wyniosą wg prognozy po stronie kosztów 63.992.862 zł, a po stronie wpływów 48.897.490 zł. Biorąc pod uwagę łączny wynik w rachunku ciągnionym wynosić będzie 677.720 zł, i tak:

- koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „B”
- koszty poniesione – ogółem 23.918.391 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 99,78%,
- wpływy – ogółem (wg naliczeń z uwzględnieniem pożyczek z funduszu interwencyjnego

oraz realizacją Uchwał RN nr 65/2015 i nr 86/2013) wyniosą 21.908.041 zł, tj. 101,36% wpływów planowanych,

- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” wynosi (-) 2.010.350 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi 4.064.496 zł; jest to jednak wartość teoretyczna (wynikająca z zasady rachunkowości memoriałowej), bo weryfikuje ją poziom zaległości w opłatach za korzystanie z lokali.
- koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „A”
- koszty poniesione – ogółem 40.074.471 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 84,47%,
- wpływy – ogółem 26.989.449 zł, tj. 99,84% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” liczony w rachunku ciągnionym wynosi (-) 3.386.776 zł.

V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Bieżąca możliwość realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansowa Spółdzielni uzależniona jest od regularności opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni oraz terminowości zapłaty faktur przez usługobiorców, którym Spółdzielnia świadczy swoje usługi. Niestety bieżącą działalność i racjonalną gospodarkę finansową w znaczący sposób ogranicza występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców nie zachowujących statutowych terminów wnoszenia opłat, bądź wręcz uchylających się od tego obowiązku,

co zmusza Spółdzielnię do sięgania po różne, czasem kosztowne dla samych zainteresowanych, jak i dla Spółdzielni formy ich windykowania.

Zaległości w 2023 roku oscylują na poziomie 12,3 mln zł, natomiast wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2023 roku wynosi ok. 6,24%.

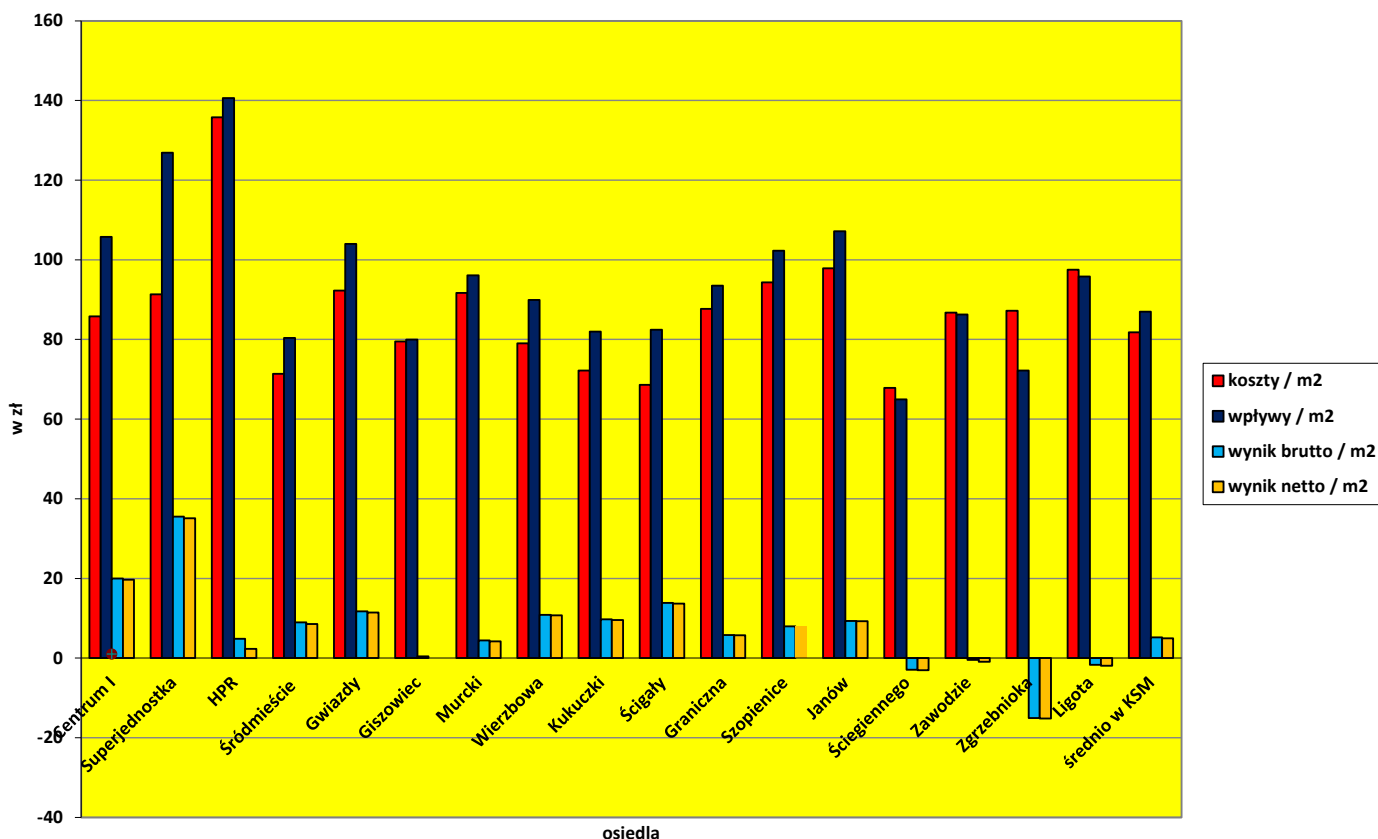
W 2023 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodnie prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

I tak w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku dochodzenia należności:

- wysłano 3.937 wezwań do zapłaty,
- zawarto 49 dwustronnych ugód o ratałną spłatę zadłużenia – łączna objęta ugodami kwota wynosiła 283.388 zł, z czego dokonane tytułem spłaty rat wpłaty wyniosły 149.897 zł, tj. 52,89%,
- do Urzędu Miasta Katowice wystosowano 126 wezwań do zapłaty wraz z propozycjami ugód o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie socjalnych lokali na sumę 424.969 zł – z czego skutecznie z Gminą Katowice zawarto 26 ugód na łączną kwotę 94.588 zł,
- na posiedzenia Zarządu zaproszono 193 zadłużonych mieszkańców (na spotkanie przybyła 1 osoba), których łączna kwota zadłużenia na dzień wysłania zaproszenia wynosiła 504.930 zł – spłacono łącznie zadłużenie w wysokości 254.852 zł, tj. 50,47%.

ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPŁYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O., PODATEK DOCHODOWY (ZALICZKA) ZA 2023 ROK

Wykres nr 5



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

- do Działu Obsługi Prawnej przekazano celem skierowania na drogę postępowania sądowego 295 spraw,
- potwierdzono 371 wniosków do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej – o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych; pomoc taką otrzymywało w trakcie roku 196 gospodarstw domowych – na łączną kwotę 664.708 zł,
- 471 spraw przekazano do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne specjalistyczne firmy windykacyjne,
- a ponadto dokonano 31 wpisów do Krajowego Rejestru Długów (łącznie w rejestrze wpisanych jest 47 dłużników).

Struktura skierowanych w roku 2023 do Działu Obsługi Prawnej przez Dział Analiz i Windykacji Należności – 295 spraw o zapłatę – na łączną kwotę 1.723.124 zł, dotyczy:

- 295 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat i czynszów; w sprawach tych uzyskano 132 tytuły wykonawcze, w tym 24 opatrzone klauzulą wykonalności,
- ponadto w 2023 roku uzyskanych zostało 17 tytułów wykonawczych w sprawach wysłanych w latach 2021-2022, natomiast w sprawach za lata 2020-2022 w 2023 roku nadane zostały 24 klauzule wykonalności,
- 43 sprawy na kwotę 318.638 zł zostały wycofane na etapie przygotowawczym przed skierowaniem pozwu do sądu – z uwagi na uzyskanie spłaty dochodzonych zaległości, bądź inne.

Ponadto w roku sprawozdawczym:

- 69 spraw sądowych zostało zakończonych z uwagi na spłatę dochodzonego zadłużenia na kwotę 248.521,35 zł, z tego 11 z roku 2023 i 58 z lat poprzednich,
- 139 dalszych spraw pozostaje w trakcie opracowania przygotowawczego, z czego 86 z roku 2023, a 53 z roku 2022.

Dodatkowo w omawianej sferze zagadnień Dział Obsługi Prawnej w trakcie roku skierował na drogę postępowania sądowego 3 pozwy o eksmisję (2 z lokalu mieszkalnego oraz 1 z lokalu użytkowego), 21 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali osób, a także 12 wniosków w sprawach innych (zasiedzenie, zawezwanie do próby ugodowej, skarga pauliańska, zgłoszenia wierzytelności do upadłości, udostępnienie w celu zakazania immisji i zabezpieczenia powództwa, skargi na dokonanie czynności notarialnej).

W sumie, w roku 2023 Dział Obsługi Prawnej skierował do Sądu 250 spraw.

VI. INWESTYCJE

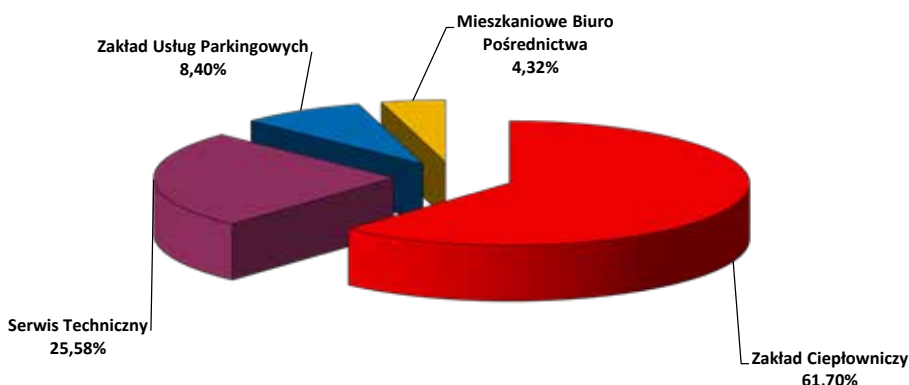
Realizacja programu „Inwestycje w przygotowaniu na rok 2023”:

■ **Budynek mieszkalny przy ul. Ligockiej w Katowicach** – w roku 2023 nie poniesiono nakładów. Kontynuowano działania w zakresie wskazania dowodu zapewnienia dojazdu i dostępu do drogi publicznej dla przedmiotowej inwestycji oraz zapewnienia wymaganych miejsc postojowych,

■ **Zespół mieszkaniowy dla seniorów** z zapleczem opiekuńczo-medycznym w rejonie ul. Morawa w Katowicach – na mocy Decyzji Wojewody Śląskiego nr 1/2019 o znakach IFXIII.747.13.2018 z dnia 18.04.2019 „o ustaleniu lokalizacji linii kole-

STRUKTURA UDZIAŁU PRZEWIDYWANEJ SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2023 ROKU

Wykres nr 6



jowej” dokonano bez zgody Spółdzielni podziału działki 1453/147 na działki 2069/147 i 2070/147 jednocześnie przejęto na rzecz PKP PLK S.A. działkę 2069/147 na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego (przebudowy/rozbudowy istniejącej trakcji kolejowej). W 2021 r. Wojewoda Śląski wszczął postępowanie odszkodowawcze dot. przejęcia w/w działki, do którego Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2022 roku wniosła uwagi. W grudniu 2022 roku Spółdzielnia nasza wniosła do Ministerstwa Rozwoju i Technologii w Warszawie odwołanie od Decyzji Wojewody Śląskiego ustalającej wysokość odszkodowania – sprawa nadal pozostaje w toku. W roku 2023 Spółdzielnia przeprowadzała okresowo uporządkowanie terenu.

„Inwestycje w przygotowaniu i realizacji”:

■ **Zespół mieszkalny przy ul. Osiedlowej – 2** budynki mieszkalne.

Przedmiotowe zadanie inwestorskie w pierwszej kolejności wymagało uzyskania Warunków Zabudowy ze względu na brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego na tym obszarze.

W roku 2021 opracowano dwie koncepcje urbanistyczno-architektoniczne A i B różniące się sposobem skomunikowania. Z tego względu złożono dwa odrębne wnioski znak sprawy AB-I.6730.27.2021.KW i AB-I.67320.28.2021.KW o uzyskanie warunków zabudowy z uzgodnieniami w zakresie zapewnienia inwestycji dostarczenia mediów. W lutym 2022 roku otrzymaliśmy warunki techniczne dotyczące sposobu doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków z projektowanej inwestycji, uzupełniono złożoną dokumentację, co umożliwiło wydanie przez Prezydenta Miasta Katowice dwóch Decyzji o warunkach zabudowy o znakach LODWZ-0119/2022 i LODWZ- 0107/2022. Rada Osiedla po przeanalizowaniu obydwu Decyzji i dokonaniu wizji lokalnej jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała wybór wariantu B. Trwa procedura pozyskiwania ofert na wykonanie dokumentacji projektowej w celu uzyskania pozwolenia na budowę. Równocześnie przeprowadzane są analizy dostępnych rozwiązań infrastruktury dotyczących zakresu systemu ogrzewania, rodzaju dostarczanych mediów i zastosowania systemów fotowoltaicznych i związanych z tym miejsc postojowych dla aut elektrycznych oraz w przedmiocie zagospodarowania wód deszczowych. Dodatkowo w ramach utrzymania należytego stanu tego terenu przeprowadzane jest okresowe sprzątnięcie.

W 2023 roku kontynuowano działania związane z porządkowaniem spraw terenowo-prawnych, podziałami geodezyjnymi (ul. Józefowska, Lubuska/Wrocławska, Kolistą), regulacją i aktualizacją stanu prawnego gruntów Spółdzielni w Sądzie Rejonowym Wydziale Ksiąg Wieczystych oraz Urzędzie Miasta Katowice Wydziale Geodezji i Gospodarki Mieniem.

Uzyskano zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego we własność dla następujących lokalizacji: Zimorodków 38, Zielonogórska 13a, Brzozowa 30, Zielonogórska 15, Zielonogórska 15a, Daszyńskiego 20a, 22, Patalonga 7c.

Prowadzono także działania zmierzające do regulacji kwestii przechodu i przejazdu przez grunty obce na rzecz Spółdzielni (ustanowienie służebności gruntowych np. przy ul. Przedwiośnia). Przygotowano i uczestniczono również przy finalizowaniu aktów zbyć gruntów (ul. Zamkowa) i w związku z przenoszeniem własności obiektów garażowych na wydzielonych geodezyjnie działkach gruntowych w zespołach garażowych w następujących lokalizacjach: Bohdanowicza/Budryka, Meteorologów. W fazę realizacji weszły regulacje stanu prawnego garaży przy ul. Przedwiośnia i Poniatowskiego (ustalenia i negocjacje z miastem Katowice dotyczące praw do gruntu i służebności gruntowej przechodu i przejazdu).

Na bieżąco monitorowano także przebieg procesów inwestycyjnych realizowanych w sąsiedztwie działek gruntowych KSM, a w szczególności przeprowadzano analizy dokumentów zgromadzonych w postępowaniach administracyjnych na wszystkich etapach postępowania oraz składano odwołania od decyzji administracyjnych naruszających w jakimkolwiek stopniu interesy mieszkańców Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w szczególności powyższe dotyczyło obcych inwestycji zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów należących do Spółdzielni przy ul. Kolistej/Karliczka, ul. Osiedlowej, ul. Mikusińskiego, ul. Czerwińskiego, ul. Klonowej, ul. Katowickiej.

Pracownicy Działu Rozwoju uczestniczyli w licznych wizjach terenowych dotyczących gruntów Spółdzielni i w czynnościach okazania i ustalenia granic terenów sąsiadujących z nieruchomościami spółdzielczymi.

(Dokończenie na str. 6)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

(Dokończenie ze str. 5)

VII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkaniaowe Biuro Pośrednictwa. Łączny przewidywany wynik rocznej działalności Zakładów zamknie się (po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 106.060 zł) nadwyżką w wysokości 197.159 zł – przy rocznych kosztach funkcjonowania Zakładów w wysokości 17.875.771 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 18.178.990 zł.

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2023 roku przedstawiono na wykresie nr 6 na str. 5.

VIII. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU I DYREKCJI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

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

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu KSM były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 60 protokołowanych posiedzeń i podjął 269 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały m.in. sprawy członkowsko-mieszkaniaowe, bieżąca analiza, monitoring i ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

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

W okresie sprawozdawczym wprowadzono do stosowania 12 zarządzeń wewnętrznych, 5 aktów do zarządzeń, 8 pism okólnych i 8 poleceń.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2023 roku za swą działalność Spółdzielnia została uhonorowana Tytułem „Inwestycja Roku 2022” w konkursie organizowanym przez Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami, w kategorii „Obiekty Mieszkalne – Termomodernizacja” – za modernizację budynku przy ul. Wierzbowej 38-46 w Katowicach – I miejsce.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Rok 2023 w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej KSM zamyka się ogółem realizacją ponad 840 imprez i form,

w których udział wzięło około 15 tys. uczestników. Pakiet społecznych przedsięwzięć obejmował formy kulturalne, turystyczne, rekreacyjne, itp. zrealizowane dzięki kreatywności i sprawczości pracowników 6 klubów, 11 Administracji Osiedlowych i Działu społeczno-kulturalnego przy wsparciu mieszkańców i członków Rad Osiedli, a także przy współpracy z placówkami edukacyjnymi, instytucjami kultury, organizacjami pozarządowymi, itp..

Kalendarz wydarzeń społecznych był dostosowany do ogólnie przyjętych obchodów okolicznościowych, np. Dzień Dziecka, Andrzejki organizowanych m.in. w formie zabaw, festynów, pikników. Dla dzieci w okresie ferii zimowych i wakacji letnich zorganizowano bloki programowe dostosowane do pór roku. Dorośli uczestniczyli w spotkaniach np. z okazji Dnia Sąsiada oraz w biesiadach, zabawach tanecznych, koncertach w Filharmonii Śląskiej, NOSPR, w Parku Kościuszki, Mieście Ogrodów, domach kultury, czy w salach klubowych. Kluby organizowały warsztaty tematyczne m.in. rękodzielnicze, florystyczne, kosmetyczne oraz muzyczne i malarskie finansowane przez Miasto Katowice w ramach projektu „Go Senior” zakończony koncertem świątecznym w Amfiteatrze MDK Filia „Dąb”.

Dział społeczno-kulturalny, pełniący funkcję koordynatora działalności programowej w 17 Osiedlach, był także bezpośrednim organizatorem imprez dla ogółu społeczności spółdzielczej w formie wyjazdów na baseny termalne, na narty i wycieczek m.in. do Piotrkowa Trybunalskiego, Nysy, Puław, Lublina, w Karkonosze.

Do znaczących wydarzeń należy zaliczyć współpracę reaktywowaną po pandemii imprez o zasięgu wojewódzkim:

- XVIII Pikniku Osób Niepełnosprawnych,
- XXXIX Złazu Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych,
- a także XV Biegu do Słońca w Parku Śląskim.

Pamiętając o mieszkańcach z problemami zdrowotnymi Dział społeczno-kulturalny zorganizował turnus rehabilitacyjny w sanatorium w Kamieniu Śląskim.

Nasza Spółdzielnia była także współorganizatorem wraz z Zarządem Głównym PTTK w Warszawie – ogólnopolskiego konkursu plastycznego o tematyce krajoznawczej.

Sejm RP ustanowił rok 2023 – rokiem ku czci Wojciecha Korfańskiego w 150 rocznicę jego urodzin i z tej okazji Osiedle Śródmieście i Fundacja Da Moc przygotowały imprezę wspomnieniową i mural na ścianie budynku przy ul. Henryka Sienkiewicza 42-48 poświęcony temu Ślązakowi-Polakowi-Europejczykowi.

W ramach Inicjatywy Lokalnej finansowanej przez Miasto Katowice zrealizowano projekt pod Patronatem Honorowym Przystyda Marcina Krupy pn. „Młodzieżowa Orkiestra Rozrywkowa”, który zwińczony był Koncertem finałowym w MDK – dział „Zawodzie”. Młodzi muzycy, pod kierunkiem dyrygenta Joachima Krzyka wraz z artystami Zespołu Big Silesian Band i solistką Magdaleną Krzywdą wykonali światowe standardy muzyczne. Dział społeczno-kulturalny zorganizował łącznie 25 form dla 1.044 uczestników.

Miasto Katowice ponadto przygotowało „Punkt Cyfrowego Wsparcia dla Seniorów”, zabawy taneczne i wycieczki do miasta partnerskiego – Ostrawy sfinansowane z budżetu miejskiego, z czego licznie korzystali nasi mieszkańcy – seniorzy, a co zgodnie z zapowiedzią władarzy będzie kontynuowane w 2024 roku.

X. KONTROLE

Komórka ds. kontroli wewnętrznej w 2023 roku przeprowadziła czynności kontrolne wynikające z rocznego planu na 2023 rok w jednostkach organizacyjnych KSM:

- rekontrola wewnętrzna działalności Działu Gospodarki Mieniem Spółdzielni,
- całokształtu działalności Administracji Osiedla Superjednostka,
- całokształtu działalności Administracji Osiedla Zawodzie,
- oraz współuczestniczyła w organizowaniu i obsłudze zewnętrznych kontroli, a w szczególności wybranych przez Radę Nadzorczą KSM biegłych rewidentów i zewnętrznej lustracji problemowej przeprowadzanej przez Regionalny Związek Rewizyjny w Katowicach na zlecenie Rady Nadzorczej KSM.

Przebieg i wyniki wszystkich kontroli wewnętrznych omawiane były szczegółowo na posiedzeniach Zarządu Spółdzielni.

Komórka ds. kontroli wewnętrznej ponadto współpracowała, przy udziale Działu Obsługi Prawnej, wnioski, instrukcje i projekty regulaminów wewnętrznych i innych aktów prawa wewnętrznego KSM, uczestniczyła, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd KSM, w zawieraniu aktów notarialnych w zakresie umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w budynkach pozostających w zasobach Spółdzielni oraz ich sprzedaży na rzecz dowolnych osób trzecich, jak również współpracowała z innymi instytucjami badawczo-naukowymi w zakresie udziału KSM w badaniach ankietowych i innych.

Do zadań komórki kontroli wewnętrznej należało także ewidencjonowanie i czuwanie nad terminowością i merytorycznością odpowiedzi dla składających do organów Spółdzielni skarg i wniosków o działalność Spółdzielni, w tym także na niewłaściwe, naruszające regulamin porządku domowego, mieszkańców – kwalifikowanych jako skargi lokatorskie.

Na przestrzeni 2023 roku (do dnia 30.11.) do Spółdzielni wpłynęło łącznie 10.597 faktur i 17.662 pisma, w tym m.in.:

- 8 skarg (w tym 1 zbiorowa),
- 28 wniosków (w tym 20 wniosków zbiorowych),
- 21 pism w kategorii skarg lokatorskich (w tym 2 skargi zbiorowe), związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzeganiem Regulaminu porządku domowego,
- 28 pism zakwalifikowanych jako interwencja w określonych sprawach.

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

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

Katowice, grudzień 2023 rok

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA W ROKU 2023

Działalność Rady Osiedla oparta jest na paragrafie 102-104c Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulaminu Rady Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Osiedla w 2023 roku pracowała w następującym składzie:

- **Lech MALINOWSKI** – przewodniczący Rady Osiedla,
- **Andrzej TWARDOWSKI** – zastępca przewodniczącego R.O. i przewodniczący Komisji Techniczno-Ekonomicznej,
- **Ewa KUBIS** – sekretarz R.O. i przewodnicząca Komisji Społeczno-Kulturalnej.

■ Członkowie Rady Osiedla:

**Karolina OLSZAŃSKA, Paweł GRIM-
LOWSKI, Zbigniew KOT i Erwin SOWA.**

W roku sprawozdawczym 2023 Rada Osiedla odbyła 11 posiedzeń plenarnych, na których omawiano najistotniejsze sprawy i problemy Osiedla. Szczególną uwagę poświęcono zaleceniom z przeglądów okresowych budynku Superjednostka.

W sumie na posiedzeniach plenarnych Rady Osiedla opracowano i podjęto 17 uchwał dotyczących ważnych spraw Osiedla. Obejmowały one między innymi:

- sprawy bieżące eksploatacji i konserwacji urządzeń będących na wyposażeniu Osiedla,
- koszty planowanych remontów bieżących i kapitalnych,
- opiniowanie wniosków na najem lokali użytkowych,
- opiniowanie wniosków na dzierżawę powierzchni dachu pod reklamy świetlne,
- rzeczowe i finansowe zagadnienia związane z działalnością społeczno-kulturalną,
- pomoc osobom w trudnej sytuacji życiowej,
- prowadzenie rozmów z dłużnikami,
- rozwiązywanie sporów sąsiedzkich,
- stały nadzór nad finansami Osiedla,
- organizacja parkingu i analiza kosztów związanych z jego funkcjonowaniem,
- ustalanie wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe
- przyjęcie planu rzeczowo-finansowego remontów Osiedla na rok 2024,
- przyjęcie planu działalności społeczno-kulturalnej na rok 2024,
- przyjęcie założeń ekonomiczno-gospodarczych na rok 2024,
- głównym tematem było zabezpieczenie środków finansowych na wymianę pionów kanalizacyjnych w klatkach 32, 30, 28 oraz nadzór nad ich wykonaniem.
- Rada Osiedla w latach 2024 i 2025 planuje dalszą realizację wymiany pionów w klatkach 26 do 16. Roboty te traktujemy jako priorytetowe.



W składzie Rady Osiedla działają dwie komisje:

- **Komisja Techniczno-Ekonomiczna**, przewodniczący: Andrzej Twardowski,
- **Komisja Społeczno-Kulturalna**, przewodnicząca: Ewa Kubis

Komisja Techniczno-Ekonomiczna odbyła 7 posiedzeń, na których omawiane były następujące tematy:

- analiza, zaopiniowanie i przyjęcie założeń do planu remontów na rok 2024,
- analiza, zaopiniowanie i przyjęcie założeń do planu kosztów eksploatacji na rok 2024,
- wybór w drodze przetargów firm wykonujących roboty remontowo-budowlane na terenie Osiedla realizowane zgodnie z przyjętym planem remontów,
- bieżący monitoring zaawansowania realizowanych prac remontowych zgodnie z planem remontów,
- przygotowania budynku i otaczającego go terenu do okresu zimowego,
- bieżące monitorowanie prac związanych z wymianą pionów kanalizacyjnych.

Komisja uczestniczyła w odbiorach pozostałych robót wykonywanych na terenie naszego Osiedla. Członkowie Komisji aktywnie uczestniczyli w wiosennych i jesiennych przeglądach stanu technicznego budynku i jego otoczenia.

Były to tematy priorytetowe ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz zabezpieczenie prawidłowych warunków zamieszkiwania. Dlatego przy opracowaniu planów i założeń ekonomicznych Rada Osiedla skupiła się na zabezpieczeniu środków na te cele.

Członkowie Komisji aktywnie uczestniczyli we wszystkich działaniach podejmowanych przez Administrację a dotyczących prawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych naszego budynku.

Działalność społeczno-kulturalną koordynowała **Komisja Społeczno-Kulturalna**, która odbyła 7 posiedzeń. W ramach swoich działań podjęła następujące inicjatywy:

- wsparcie osób w trudnej sytuacji życiowej,
- opiniowanie wyjazdów rekreacyjno-turystycznych i imprez kulturalno-oświatowych organizowanych przez Administrację Osiedla,
- analiza kosztów i wpływów działalności społeczno-kulturalnej.

Nasi mieszkańcy licznie uczestniczyli w imprezach organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM.

Członkowie poszczególnych komisji z zaangażowaniem uczestniczyli w przeglądach zasobów Osiedla pod kątem oceny ich stanu technicznego i typowania do bieżących remontów, a także w procedurach wyboru wykonawców robót remontowych oraz w odbiorach końcowych wykonanych. Rada Osiedla z satysfakcją odnotowuje dokonujące się, pozytywne zmiany w funkcjonowaniu i wyglądzie zasobów Osiedla. Rada Osiedla dostrzega również sprawy i problemy, na których powinna skupić się nasza uwaga w latach następnych. Rada Osiedla w ramach swoich kompetencji analizuje zaległości czynszowe członków KSM naszego Osiedla. Jest to sprawa ważna i delikatna. W czasie 2023 roku przeprowadzono szereg rozmów z osobami zalegającymi z opłatami. W wielu przypadkach rozmowy te podziały dyscyplinująco. Są jednak tacy spośród mieszkańców, którzy ignorują zarówno regularne opłacanie czynszu, jak i zaproszenia do rozmowy na posiedzenie Rady. Osoby te zapraszane są na posiedzenia Zarządu, a w skrajnych przypadkach prowadzone są procedury windykacyjne z wykorzystaniem specjalistycznych firm, a sprawy uporczywych zadłużeń trafiają na wokandę sądową. Ostatecznością, z której z konieczności trzeba korzystać, są wyroki eksmisyjne dla trwale uchylających się od regulowania opłat związanych z użytkowaniem lokalem na bieżąco.

Prosimy mieszkańców o zgłaszanie wszelkich uwag dotyczących działania firm (najlepiej w formie pisemnej do skrzynki kontaktowej) na terenie Osiedla.

Szczegółowe dane dotyczące wykonanych prac remontowych (priorytetowe w 2024 roku będą prace polegające na wymianie pionów kanalizacyjnych) oraz wykonanie przyjętego planu kulturalno-społecznego są przedstawione w sprawozdaniu Administracji Osiedla.

Proszę o przyjęcie sprawozdania za rok 2023 i proponowanych działań na rok 2024, które będą realizowane przez Radę i Administrację Osiedla.

**Z poważaniem
Przewodniczący Rady Osiedla
LECH MALINOWSKI**

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2023 ROK

SZANOWNI PAŃSTWO!

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa Administracja Osiedla Superjednostka realizuje swoje zadania w oparciu o Prawo Spółdzielcze, Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statut Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla Uchwałą Nr 16/44/2022, Nr17/45/2022, Nr 18/46/2022 z dnia 21.11.2022 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 28.02.2023 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2023 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2023 których składowe części stanowią plany poszczególnych osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej osiedla Superjednostka zostały przedstawione mieszkańcom osiedla – członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami – w formie dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy”.

Niniejszym przedstawiamy sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla w oparciu o wykonanie rzeczowe na dzień 29.12.2023 r., którego zasięg i zakres działania charakteryzują syntetyczne dane liczbowe obrazujące realizację zadań.

Administracja sprawuje bezpośredni zarząd powierzonym majątkiem, który stanowi:

- jeden piętnastopiętrowy budynek z **764** mieszkaniami o powierzchni **33.683,38 m²** p.u.,
- **175** wbudowanych garaży zlokalizowanych w podziemiach budynku o powierzchni **3.090 m²** p.u.,
- **25** wbudowanych lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej **928,27 m²**,
- przy budynku wyznaczono w sumie **116** miejsc postojowych, w tym **6** miejsc dla osób niepełnosprawnych.

Całkowita powierzchnia działki gruntowej Osiedla Superjednostka KSM wynosi **11.151 m²**.

Dla bezpiecznego zamieszkiwania budynek wyposażony jest w:

- system automatycznego oddymiania budynków,
- 36 szt. drzwi ppoż. o odporności ogniowej EI-30 i monitoring ppoż.,
- system oświetlenia awaryjnego dróg ewakuacyjnych w przypadku braku zasilania energetycznego,



- detektory typu Expert/G sygnalizujące nie szczelności instalacji gazowej na piętrze technicznym oraz w tunelu instalacyjnym,
- 12 szt. dźwigów osobowych po 4 szt. dla każdego segmentu w tym po 2 dźwigi osobowo-towarowe w segmencie,
- instalację hydrantową tzw. „mokrą” - piony Ø 80
- monitoring powierzchni wspólnych składający się z 32 kamer zewnętrznych i wewnętrznych z rejestratorem obrazu, w tym 9 kamer zewnętrznych, 4 kamery w tunelach, 1 kamera w kabinie dźwigu i 18 wewnątrz budynku.

Administracja Osiedla Superjednostka w 2023 roku pracowała w 4-osobowym składzie: kierownik i 3 pracowników, w tym 1 konserwator.

Na rzecz Osiedla, na podstawie zawartych umów, świadczone są usługi wykonywane przez podmioty zewnętrzne.

- Firma **Ser - Mont - Dźwig**- od roku 1990 prowadzi stałą konserwację dźwigów osobowych i wykonuje naprawy, remonty lub inne prace dotyczące dźwigów na podstawie umów i zleceń do dnia 31.08.2023. Od dnia 1.09.2023 stałą konserwację dźwigów przejęła firma **Robert Baran Zakład Elektromechaniki Dźwigowej Technika Urządzeń Dźwigowych** z Sosnowca, wybrana na podstawie złożonych ofert.
- **Grupa Agencji Ochrony JUSTUS sp. z o.o.** o sprawuje ochronę mienia i dozоровanie

budynku mieszkalnego oraz zabezpieczenie i nadzorowanie prawidłowego parkowania samochodów na terenie naszej nieruchomości.

- Usługi czystościowo-porządkowe wewnątrz budynku oraz na zewnątrz tj. utrzymanie w czystości terenów zielonych, dróg oraz chodników a także dostarczanie do mieszkańców wszelkiej wewnętrznej korespondencji świadczą firma: firma **A&M Kozak** Tychów.
 - Firma **MPGK** zgodnie z zawartą umową, świadczy usługi wywozu nieczystości stałych i wielkogabarytowych.
 - Firma „**Gaz-Kom**” z **Dąbrowy Górniczej** zg. z prawem budowlanym, na podstawie zawartej umowy, wykonuje okresową kontrolę stanu technicznego sprawności przewodów kominowych w lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych oraz usuwa zanieczyszczenia w przewodach kominowych.
 - Firma **Supon Sp. z o.o** – serwisuje instalację systemu centralek i czujników wykrywających nie szczelności gazowe .
 - Firma **Pirotoks Sp. z o.o**– serwisuje system instalacji wykrywania pożaru w pomieszczeniach niemieszkalnych tzw. czujek dymowych i dokonuje przeglądu hydrantów w budynku, instalację systemu oddymiania tzw. kłapy oddymiające.
- Zasadnicze zadania, będące przedmiotem naszego działania w 2023 roku, były ujęte w ww. planie gospodarczo-finansowym i działalności

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2023 ROK

społeczno-kulturalnej Osiedla przedstawionym w sprawozdaniu z działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej. Plan Osiedla jako element „Zbiorczego planu działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej KSM” na rok 2023 został przyjęty przez Radę Osiedla, a następnie zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Realizując przyjęte założenia zmierzamy do utrzymania oraz stałej poprawy stanu technicznego budynku i prawidłowej obsługi eksploatacyjnej.

I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Na większość ponoszonych kosztów eksploatacji Spółdzielnia, Administracja ani Rada Osiedla nie mają wpływu. O ich wysokości przesądzają ceny, o których decydują między innymi władze samorządowe oraz monopolistyczne przedsiębiorstwa świadczące usługi, a także zakres realizowanych usług, ilość indywidualnie zużywanych mediów oraz wielkość zarządzanych nieruchomości i obiektów.

Dodatkowo w 2023 r. dramatycznie wzrosły ceny usług i towarów głównie poprzez dynamiczny wzrost inflacji, co bez wątpliwości przełożyło się na rosnące koszty, a w konsekwencji na wzrost stawek opłat eksploatacyjnych w naszych zasobach.

Spółdzielnia nie ma wpływu m. in. na:

- ceny ciepła, energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków komunalnych,
- wysokość podatków i opłat na rzecz Urzędu Miejskiego (gminy), w tym – za wieczyste użytkowanie gruntów i podatku od nieruchomości,
- cenę wywozu nieczystości,
- wysokość opłat bankowych,
- wysokość podatków i innych obligacyjnych obciążeń, jak np. CIT, VAT, PFRON i inne.

Administracja Osiedla na bieżąco wykonuje wiele różnego rodzaju czynności, których celem jest prawidłowe funkcjonowanie budynku i zarządzanie nim, a zwłaszcza utrzymanie stanu nieruchomości na właściwym poziomie technicznym i estetycznym.

W ramach działań zrealizowanych przez Administrację Osiedla w roku sprawozdawczym wykonaliśmy :

- zarejestrowano ogółem i udzielono odpowiedzi na 691 pism, w tym wydano 28 uzgodnień i warunków realizacji remontów mieszkań, inne pisma dotyczyły głównie spostrzeżeń na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, zmian meldunkowych,

wniosek o wynajem lokali, komórek gospodarczych, korespondencji z instytucjami zewnętrznymi, korespondencji związanej z nabyciem lub zbyciem lokali mieszkalnych itp.,

- zarejestrowano 425 zleceń wykonanych przez konserwatora,
- prowadzono podręczny „magazynek” osiedlowy (przyjmowano na stan ewidencyjny i wydawano materiały) w tym prowadzono szczegółową ewidencję rozliczeniową i inwentaryzacyjną – zgodnie z przyjętymi w KSM zasadami w sumie przyjęto 56 i rozliczono 33 pozycje materiałowe,
- na bieżąco uzupełniano i korygowano wykazy ilości mieszkańców w poszczególnych segmentach.
- co miesiąc pracownicy Administracji uczestniczyli w odczytach liczników głównych zużycia energii elektrycznej i wody.
- prowadzono bieżącą kontrolę prawidłowości pracy zainstalowanych urządzeń pomiarowych oraz prowadzono związaną z tym ewidencję. W przypadkach ujawnienia nieprawidłowości interweniowano do właściwych służb.
- zgodnie z ustawą o zmianie ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach oraz niektórych innych ustaw (Ustawa z dnia 1.07.2011 Dz.U. 2011 nr 152 poz. 897), która weszła w życie z dniem 1.07.2013 r., Administracja zajmowała się prowadzeniem ewidencji ilości osób zamieszkałych w danym lokalu (w oparciu o złożone przez mieszkańców oświadczenia) i przekazywanie danych do Działu Ewidencji Opłat za Lokale. Ponadto w przedmiotowym zakresie prowadzono także korespondencję z mieszkańcami w sumie zarejestrowano i zweryfikowano zmiany dotyczące 57 osób.

Spośród stale realizowanych przez pracowników Administracji działań wymienić należy niektóre z nich, tj.:

- prowadzono korespondencję z firmami ubezpieczeniowymi dot. ustalania odpowiedzialności oraz wysokości odszkodowania przez firmy ubezpieczeniowe z tytułu powstałych szkód (głównie zalań) w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku. Zarejestrowano 32 szkody,
- na bieżąco monitorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Osiedla w zakresie: bieżącego sprzątnięcia, pielęgnacji terenów zielonych, ochrony budynku i monitoringu oraz dostarczanego do mieszkań sygnału tv (pakiet podstawowy),

■ na bieżąco kontrolowano stan odśnieżenia (odladzania) dróg i chodników, zjazdów do tuneli oraz stopnia zaśnieżenia dachu budynku w czasie trwania tzw. „akcji zima” w celu zapewnienia bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania w nieruchomości,

■ zlecono firmie Pewesta sp. z o. o z siedzibą w Katowicach przeprowadzenie w okresie od 3.04 do 24.04.2023 r. wiosennej oraz od 11.09 do 2.10.2023 r. jesiennej kompleksowej akcji deratyzacji - zgodnie z Zarządzeniem Nr 3012/2023 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 01.03.2023,

■ nadzorowano firmy w zakresie prawidłowego przeprowadzenia kontroli wynikających z ustawy Prawo budowlane (tj. przeglądy kominiarskie i gazowe), a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie,

■ na bieżąco współpracowano ze Strażą Miejską i Policją w zakresie zapewnienia porządku i bezpieczeństwa zamieszkiwania na terenie nieruchomości oraz parkowania pojazdów,

■ na bieżąco współpracowano z Radą Osiedla Superjednostka we wspólnym podejmowaniu zadań i rozwiązywaniu problemów osiedla, w tym również konfliktów sąsiedzkich na zasadzie mediacji,

■ prowadzono z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla odbiory techniczne robót remontowych,

■ prowadzono, zgodnie z wymogami prawa budowlanego, dokumentację techniczną i książki obiektów budowlanych,

■ uczestniczono w procedurach mających na celu wyłonienie wykonawcy na przeprowadzenie robót remontowych wynikających z przyjętego planu remontów,

■ na bieżąco nadzorowano jakość wykonywanych usług i robót na rzecz Osiedla przez firmy zewnętrzne, przekazywano protokolarnie fronty robót a po ich zakończeniu dokonywano komisyjnych odbiorów technicznych,

■ na bieżąco monitorowano stan techniczny budynku, garaży, dróg, obiektów małej architektury oraz stanu estetyki otoczenia,

■ wystawiono zlecenia firmom zewnętrznym na wykonanie robót awaryjnych i wynikających z bieżącej eksploatacji w ilości 14 szt. oraz zawarto 2 umowy,

■ wystawiano faktury za zużyte media najemcom lokali użytkowych oraz firmom świadczącym

(Ciąg dalszy na str. 10)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2023 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 9)

KOSZTY EKSPLOATACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA W 2023 ROKU

- usługi na zlecenie Spółdzielni – 96 szt. oraz dla najemców (osób prawnych) garaży 65 szt.,
- prowadzono dokumentację i korespondencję związaną z dzierżawą tablic reklamowych i najmem połączy dachowej pod reklamy,
 - analizowano i kontrolowano zużycie energii elektrycznej i wody w budynku, oraz dokonywano analizy kosztów wywozu śmieci i odpadów wielkogabarytowych,
 - analizowano zaległości w opłatach za lokale, przeprowadzono 8 spotkań, w cyklach miesięcznych z osobami zalegającymi z terminowym wnoszeniem opłat miesięcznych.
 - wydawano i weryfikowano identyfikatory mieszkańcom budynku, uprawniające do parkowania na terenie nieruchomości w sumie zweryfikowano ich w okresie sprawozdawczym 597 szt.
 - pośredniczono w załatwianiu spraw związanych z uzyskaniem przez osoby posiadające niskie dochody dodatków mieszkaniowych (z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej). Taką pomocą w sumie objętych jest 13 uprawnionych osób.

Struktura praw do lokali, gdzie liczba lokali wynosi 964 w budynku/osiedlu przedstawia się następująco:

- lokale spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe (wszystkie typy) 763 lokale
- lokale z odrębną własnością (wszystkie typy) 165 lokali
- lokale użytkowe spółdzielni 3 lokale
- lokale użytkowe (najem, odrębna własność, spółdzielcze) 22 lokale
- garaże najem i spółdzielcze 11 garaży

Struktura wyodrębnień kształtuje się następująco: lokale wszystkich typów z odrębną własnością posiadamy 165 szt. co stanowi 17,53% całości zasobów, powierzchnia lokali wyodrębnionych to 7.040,05 m², co stanowi 18,64% powierzchni.

Wpływy i koszty eksploatacji

Na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedla w roku 2023 dysponowalibyśmy - przy pełnym braku zaległości w opłatach - kwotą 3.369.940 zł (będącej sumą wszystkich naliczeń z lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, reklam) i została wydatkowana w następujący sposób: różnica w wysokości 60.120,00 zł została pokryta z B.O. na rok 2023.

Zaległości w opłatach

Zadłużenie wobec Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia lub opóźnionego uiszczania opłat,

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE POZYCJI KOSZTÓW	KOSZT
1	Koszt energii elektrycznej (oświetlenie klatek i korytarzy, tuneli garażowych, oświetlenie podcieni i energia zużyta przez dźwigi)	325 010
2	Zużycie wody w lokalach mieszkalnych z odprowadzeniem ścieków	716 070
3	Wywóz nieczystości stałych i wielkogabarytowych	349 030
4	Inne koszty utrzymania budynków, w tym: (prowizje bankowe, opłaty abonamentowe, koszty dewastacji, PFRON)	140 230
5	Opłata za wieczyste użytkowników gruntów	11 300
6	Usługi obce -remonty dot. Lokali użytkowych i garaży nie należących do mieszkańców	0
7	Podatek od nieruchomości	49 230
8	Ubezpieczenie rzeczowe budynków	32 170
9	Roczna kontrola kominarska w tym czyszczenie przewodów kominowych i wentylacyjnych	16 000
10	Kontrola roczna obiektów i budynków mieszkalnych	18 720
11	Kontrola instalacji gazowej z usunięciem wszystkich nieszczelności	14 280
12	Pielęgnacja zieleni, odśnieżanie	1 590
13	Ochrona ppoż. budynków	45 890
14	Usługi Serwisu Technicznego	133 210
15	Usługi dozoru mienia	553 520
16	Dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja	16 930
17	Place konserwatorów z narzutami	72 590
18	Koszty obsługi Osiedla w tym place pracowników koszty R.O. opłaty telekomunikacyjne, koszty BHP, koszty pomieszczeń administracyjnych, koszty transportu	506 330
19	Konserwacja i dostawa sygnału RTV	15 050
20	Konserwacja dźwigów	114 790
21	Usługi gospodarzy	235 000
22	Okresowe odczyty wody	10 510
23	Korekty rozliczeń wody i ścieków	14 700
24	Materiały eksploatacyjne, np.: żarówki, świetlówki, automaty schodowe i zmiernicze, zawory kulowe, zamki, klosze, oprawy oświetleniowe, farby olejne, oraz inne materiały związane z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem budynku.	10 230
25	Legalizacja wodomierzy i podzielniki ciepła	27 680
	Razem koszty eksploatacji	3 430 060

wynosi 356.194 zł łącznie za wszystkie typy lokali według stanu na dzień 29.12.2023 r.

W ciągu roku sprawozdawczego odbyło się 8 posiedzeń z udziałem członków Rady Osiedla, na które zaproszono osoby niewnoszące w terminie opłat za lokal. Wystosowano w sumie 49 pism na łączną kwotę 92.047,00 zł. W wyniku podjętych działań odzyskano od 34 dłużników, kwotę 53.330,00 zł.

Niestety zaległości w opłatach znacznie ograniczają rzeczywistą wielkość zgromadzonych

środków finansowych, wynikającą z sumy terminowo wnoszonych przez naszych mieszkańców comiesięcznych opłat, która stanowi główne ograniczenie wielkości podejmowanych zadań eksploatacyjno-remontowych.

W tym miejscu przypominamy, iż zgodnie ze Statutem KSM art 49 ust. 3: „członek obowiązany jest uiszczać opłaty bez wezwania, z góry do 20 dnia każdego miesiąca. Przez datę zapłaty rozumie się datę wpływu pieniędzy do kasy Spółdzielni lub na jej rachunek bankowy”.

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2023 ROK

Pożytki

Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem. W roku sprawozdawczym pożytki w wysokości **105.520 zł** uzyskane z dzierżawy dachu pod reklamy i z czynszu wnoszonego za tablice reklamowe, dzierżawy pomieszczeń, lokali użytkowych.

Koszty c. o.

Koszty za zużyte ciepło w sezonie grzewczym 2022/2023 wyniosły **1.579.210 zł**. Prognozowany bilans zamknięcia na koniec 2023 roku wyniesie **97.203 zł**.

Dewastacje

W okresie sprawozdawczym nie odnotowywaliśmy większych zniszczeń jedynie parokrotnie zniszczono fragment elewacji przez namalowanie grafii, malowanie i niszczenie kabin dźwigowych.

Poważnym problemem staje się w naszym budynku wrzucanie do toalet odpadów, które na poziomie parteru lub piętra technicznego **BLOKUJĄ** drożność kanalizacji, czego skutkiem jest czopowanie ścieków, które w konsekwencji znajdują ujście w toaletach mieszkania na parterze. Jest to bardzo nieprzyjemne dla właścicieli mieszkań, gdy na podłogę w łazience wylewają się fekalia.

Apelujemy o zachowanie dobrych stosunków międzysąsiedzkich, **APELUJEMY O PRZE-STRZEGANIE ZASAD KORZYSTANIA Z URZĄDZEŃ KANALIZACYJNO-SANITARNYCH**.

Do WC pod żadnym pozorem i w jakiegokolwiek sytuacji nie wrzuca się śmieci, pożywienia i resztek jedzenia, szmat, środków opatrunkowych i higienicznych, środków chemicznych jak leki, farby, smary, odpadów budowlanych, piasek, żwir. Materiały te nie rozpuszczają się, a pod wpływem wilgoci zwiększają objętość powodując tym samym zablokowanie drożności całej kanalizacji, co skutkuje jej zatkaniem i wybiciem fekalii przez najbliższy drożny otwór. Może to się zdarzyć u Państwa lub Państwa sąsiada.

Gorąco apelujemy do wszystkich mieszkańców o współpracę w dbałości o wspólne mienie i zwracanie uwagi na zachowania innych przebywających w budynku osób a w szczególności apelujemy do wszystkich Państwa o dbanie o czyste ściany uważne przenoszenie mebli, większych gabarytów, rowerów, nie kopanie po ścianach i niemalowanie ich czymkolwiek.

KOSZTY PRAC REMONTOWYCH W OSIEDLU SUPERJEDNOSTKA W 2023 ROKU

	WYKONANO	KOSZT ROBÓT
1	Remont dźwigów w tym zg. z zaleceniami UDT	3 130
2	Montaż kształtowników ze stali nierdzewnej – płyta żelbetowa nad garażami	3 540
3	Malowanie ścian tunelu farbą emulsyjną wraz z przygotowaniem podłoża.	118 000
4	Remont kanalizacji sanitarnej na podstawie projektu budowlano-wykonawczego wymiany pionów i poziomów kanalizacji sanitarnej- I etap kl. 30, i 32.	545 620
5	Splata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego	87 270
6	Narzut kosztów ogólnozakładowych	39 830
7	Odpis na fundusz interwencyjny	11 710
	Wymiana stolarki okiennej koszt ogólny w tym:	7 270
	Realizowana przez Spółdzielnię w mieszkaniach	0
	Realizowana przez członków we własnym zakresie – koszty refundacji	6 670
	RAZEM	823 040

Parking

Zgodnie z Państwa wnioskiem i oczekiwaniami zamknięty parking pod Superjednostką działa już od piętnastu lat. Obecnie wydanych jest **580 szt.** (odpłatnie) kart magnetycznych dla mieszkańców budynku i posiadaczy garaży jak również dla najemców lokali użytkowych prowadzących w naszym budynku działalność usługową.

Koszty utrzymania parkingu w roku sprawozdawczym wyniosły **28.887 zł** (z doszacowaniem do 31.12.2023). Na wartość tę złożyły się koszty ochrony i utrzymania porządku, koszty serwisowania urządzeń wjazdu i wyjazdu. Wszystkim Państwu, którzy posiadają karty magnetyczne dziękujemy za zrozumienie i podporządkowanie się przyjętym i uznanym w naszej społeczności, normom oraz współdziałanie we wdrożeniu systemu organizacji parkowania, sprawne wykupienie i użytkowanie kart.

Administracja, co roku, prowadzi akcję uaktualniania posiadania kart zgodnie z obowiązującymi zasadami. Apelujemy o ich przestrzeganie szczególnie w zakresie prawidłowego parkowania i nieprzekazywania kart osobom nieuprawnionym.

Niestety ilość miejsc do parkowania to 116 miejsc jest to ilość mniejsza niż liczba chętnych - wynika to z ograniczenia rozmiarów terenu do zagospodarowania i konieczności przestrze-

gania przepisów przeciwpożarowych. Prosimy o parkowanie aut w wyznaczonych miejscach zgodnie z przepisami ruchu drogowego i ochrony przeciwpożarowej.

Monitoring

Na Państwa wniosek i w trosce o bezpieczeństwo osób i ochronę mienia w budynku został zabudowany system monitoringu kompatybilny z monitoringiem zewnętrznym funkcjonującym na parkingu i monitoringiem wewnętrznym. Portier prowadzi 24-godzinną obserwację terenu. Obraz ten jest również utrwalany przez kamery i wideorejestratory.

Koszt serwisowania monitoringu w roku sprawozdawczym oraz wymiana 12 kamer w holach windowych wyniósł **41.580 zł brutto**.

Monitoring, jako system, działa od trzynastu lat. Kamery i serwer są na bieżąco serwisowane, i konserwowane

Obecnie Osiedle wyposażone jest w kamery cyfrowe nowej generacji.

- **KAMERY ZEWNĘTRZNE** parking i tunele garażowe RAZEM 17 szt.
- **KAMERY WEWNĘTRZNE** na piętrach windowych i portierniach RAZEM 18 szt.
- **KAMERY w KABINIE DŹWIGU** RAZEM 1 szt.

(Dokończenie na str. 12)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2023 ROK

(Dokończenie ze str. 11)

OSIEDLE SUPERJEDNOSTKA

II. REMONTY

Część „B” Funduszu Remontowego w 2023 roku wyniosłaby (gdyby nie było zaległości w opłatach) **991.290 zł** wg naliczeń za wszystkie typy lokali łącznie z B.O

Na tę kwotę złożyły się naliczenia, bilans otwarcia oraz wpłaty lokatorów na wymianę stolarki okiennej w wysokości 25% wartości wymienionych przez Spółdzielnię okien oraz przesunięcie środków na Fundusz Remontowy część „A”, tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowej osiedla w wysokości **80.760 zł** oraz zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej na pokrycie kosztów robót dodatkowych wykonanych wcześniej na Osiedlu z Funduszu Remontowego część „A” w wysokości **126.006 zł**.

Przyjęty plan remontów na 2023 został zrealizowany po stronie kosztów na wartość **823.040 zł**

Wykorzystanie środków z przeznaczeniem na koszty prac remontowych przedstawia się tak, ***jak w tabeli na str. 11.***

Wybór wykonawców robót następował komisyjnie spośród ofert otrzymanych, w odpowiedzi na wysłane zapytania ofertowe, zgodnie z obowiązującymi w KSM procedurami w tym zakresie, a w odbiorach robót każdorazowo uczestniczyli przedstawiciele Rady Osiedla.

Fundusz Remontowy część „A”

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 r. do dnia 31.12.2023 r. z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitałnych + fundusz remontowy cz. „A”) oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przeksięgowanych z funduszu remontowego część „B” przedstawia się tak, ***jak w tabeli obok.***

Wyrównanie salda osiedla następuje stopniowo z odpisów na fundusz remontowy część „A”, tj. obecnie **1,90 zł/m²** oraz na działania termomodernizacyjne i **0,34 zł/m²** na działania energooszczędne oraz zwrotu jako przyspieszenia spłaty zobowiązań Osiedla z Funduszu Remontowego cz. „B” **0,20 zł/m²**.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Do obowiązków Administracji należała również realizacja działalności społeczno-kulturalnej w Osiedlu stanowiącej statutową powinność Spół-

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2023 z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitałnych + fundusz „A”) oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przeksięgowanych z funduszu remontowego część „B”, zasilenia środkami z funduszu interwencyjnego oraz obowiązkowej 2,5% partycypacji z fund.rem. cz. „B” na pokrycie części kosztów kompleksowych robót ociepleniowych (wg kosztów w dacie poniesienia, w zł)

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2023*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2023**/**	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Al.Korfantego 16-32	24 267 612	18 267 219	-6 000 394	-178,14	-7 874,53

*do dnia 31.12.2023

**uwzględnia środki przeksięgowane z fund. rem. cz. „B” i fund. Interwencyjnego

Zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany wodomierzy i podzielników c.o.

Saldo ogółem osiedla na dzień 31.12.2023

-6 000 394 zł

Saldo jednostkowe na dzień 31.12.2023

-178,14 zł/1 m2 p.u.

Katowice, grudzień 2023

dzielni. W ramach tej działalności zorganizowano dla mieszkańców naszego Osiedla wspólne wyjścia do teatru i kina oraz wycieczkę.

Wpływ na działalność społeczno-kulturalną w osiedlu Superjednostka w roku 2023 ze wszystkich typów lokali w sumie z bilansem otwarcia roku 2023 oraz odpłatnością uczestników imprez wyniósł **76.380 zł** według stanu na dzień 29.12.2023 r.

Suma ta została spożytkowana tak, ***jak w tabeli poniżej:***

Rok 2023 zamknie się saldem dodatnim wysokości **46.030 zł**.

Z oferowanych w ramach działalności Społeczno-Kulturalnej dofinansowywanych imprez może skorzystać **każdy** mieszkaniec będący członkiem Spółdzielni lub uczestniczący w tworzeniu osiedlowego odpisu środków na działalność społecz-

no-kulturalną (odnoszonych w ciężar kosztów eksploatacji) oraz wnoszący na bieżąco opłaty za lokal.

Od lat dokładamy starań o zwiększenie zadowolenia mieszkańców ze świadczonej przez nas pracy. Dziękujemy za wszystkie przekazane nam spostrzeżenia, wnioski i uwagi. Dołożymy starań, aby wykorzystać je w codziennej pracy, tak, aby przyczyniły się do poprawy wizerunku naszego Osiedla.

Katowice, grudzień 2023

**KIEROWNIK ADMINISTRACJI
Osiedla Superjednostka
mgr WERONIKA SIKORA**

Wycieczka po Kanale Gliwickim dla 15 osób	3 120
Wycieczka 3 dniowa do Lublina dla 17 osób	22 820
Teatr Śląski, Teatr Rozrywki dla 36 osób	1 730
Dofinansowani i paczki świąteczne dla 8 osób i dofinansowanie spotkania emerytów	2 680
Ogółem koszt	30 350

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA NA 2024 ROK

Zamierzenia Administracji Osiedla w zakresie działalności eksploatacyjnej i remontowej na rok 2024 wynikają z dążenia do zaspokojenia potrzeb na miarę możliwości finansowych osiedla. Kierownictwo Administracji - wspólnie z Radą Osiedla - opracowało założenia planu remontów i konserwacji zasobów osiedla.

Założenia planu powstały w oparciu o ustalenia na podstawie przeglądów stanu technicznego zasobów oraz na bazie założeń wieloletniego planu remontów KSM w części odnoszącej się do naszego osiedla.

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 „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 (głównie energetycznych i pochodnych), wzrostu cen rynkowych sprzedaży towarów i usług, a także kolejne progresje minimalnej płacy, z obowiązkowym 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 osobistego majątku Spółdzielców i całej gospodarki Spółdzielni.

I. EKSPLOATACJA

Przewiduje się, że koszty eksploatacji ze wszystkich typów lokali wynosić będą **4.117.070 zł** przy memoriałowo liczonych wpływach roku **3.970.160 zł**, w tym przydatki **105.520 zł**, podatek CIT **18.230,00 zł**.

Zaplanowane koszty zabezpieczają poniesienie przewidywanych nakładów związanych z wykonaniem: utrzymania czystości budynku i zieleni, konserwacji i kontroli technicznych, opłat związanych z zużyciem energii elektrycznej, wody i kanalizacji, kosztów ponoszonych w związku z centralnym ogrzewaniem, podatków i opłat lokalnych, zarządzania i administrowania nieruchomością.

	Wyszczególnienie	KOSZT
1	Wymiana stolarki okiennej	29 110
2	Wymiana stolarki okiennej refundacja	
3	Naprawy dźwigów zg z zaleceniem UDT i wskazaniem konserwatora	68 700
4	Remont kanalizacji sanitarnej kl 28 ,26,24	1 237 460
5	Remont malowanie ścian i położenie paneli pomieszczenie świetlicy. Al. Korfantego 32	9 500
6	Splata rat pożyczki z Funduszu Interwencyjnego 7 220 zł/m-cz odsetkami	80 080
7	Odpis na Fundusz Interwencyjny Mieszkania , Lokale, Garaże	11 710
8	Inne roboty i koszty ogólnozakładowe	63 800
	RAZEM	1 500 360

Pełna realizacja planu w roku 2024 jest uwarunkowana pozyskaniem zaplanowanych wpływów, co z kolei uzależnione jest od regularnego i terminowego wnoszenia opłat miesięcznych za użytkowanie lokali oraz zmniejszenia rozmiarów dewastacji.

W roku 2024 stosownie do obowiązków wynikających z Art. 62 Prawa Budowlanego przeprowadzone zostaną następujące kontrole instalacji i obiektów:

- kontrola stanu technicznego instalacji i odborników gazowych wraz z usunięciem ewentualnych nieszczelności,
- kontrola przewodów kominowych i spalinowych,
- kontrola jednoroczna budynku,
- kontrola urządzeń przeciwpożarowych.

Środki z opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz przewidywane przydatki z dzierżawy dachu rozdysponowaliśmy tak, aby zabezpieczyć najpilniejsze potrzeby.

Staramy się gospodarować oszczędnie i rozsądnie wydatkując środki tam gdzie jest to niezbędne oraz pilnując aby stan naszych zasobów mieszkalnych nie odbiegał standardem od państwa oczekiwania.

II. REMONTY

Bazując na znajomości potrzeb remontowych osiedla ustalonych w trakcie okresowych przeglądów stanu technicznego budynku, które wykazały między innymi pilną konieczność przystąpienia do generalnego i kompleksowego remontu sieci kanalizacyjnej, pozycja ta znalazła odniesienie w planie .

Uprzejmie informujemy, że w roku 2021 wykonano projekt remontu kanalizacji. W roku 2022, na podstawie wyboru ofert, została wyłoniona firma, która w roku 2024 będzie kontynuować wymianę pionów i poziomów kanalizacji. Koszt remontu, obejmujący pełny zakres wymiany pionów kl. 28 , kl 26, kl 24 w tym przywrócenie łazienek do stanu pierwotnego, generuje poważny

wydatek , który pokryty zostanie z bieżących odpisów.

W tabeli powyżej przedstawiamy Państwu założenia planu remontów na 2024 r. z przewidywanym łącznym **kosztem** jego wykonania **1.500.360 zł**.

Planowane wpływy wyniosą **1.051.930 zł** ze wszystkich typów lokali, planowane koszty roku to **1.500.360 zł** wynik roku z B.O. : **+ 43 530 zł**.

W planowanych wpływach uwzględniono przeksięgowania na fundusz remontowy „A” zgodnie z uchwałą RN 86/2013 i Uchwałą RN 65/2015 w wysokości **206.760 zł**.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Na działalność społeczno-kulturalną w 2024 r. przewiduje się akumulację kwoty (według naliczeń) w wysokości **97.820 zł**, na którą składają się:

- planowane wpływy w wysokości **51.790 zł**
- BO roku 2024 w wysokości **46.030 zł**

- akcję zima w okresie I kwartale 2024:
 - imprezy kulturalne i oświatowe **5.500**
 - 2. imprezy w II i IV kwartale 2024:
 - imprezy kulturalne i oświatowe, kino, teatr **2.900**
 - jednodniowa wycieczka **10.000**
 - jednodniowa wycieczka **8.400**
 - imprezy kulturalne i oświatowe, kino, teatr **1.000**
 - 3. „akcję lato” w okresie III kwartale 2024:
 - 3-dniowa wycieczka **36.000**
 - jednodniowy wyjazd na grzyby **4.500**
 - wyjście do kina lub teatru **2.700**
 - Letni Ogród Teatralny **400**
 - inne formy działalności **3.800**
- RAZEM 75.200**

Przewiduje się, że wszystkie zaplanowane formy z wyjątkiem pozycji pomoc dla potrzebujących, będą organizowane z częściową partycypacją

(Dokończenie na str. 14)

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA NA 2024 ROK

(Dokończenie ze str. 13)

w kosztach przez jej uczestników, w wymiarze do 40% kosztu imprezy, od osób nie zalegających z opłatą czynszową i będących członkiem KSM – mieszkańcem osiedla Superjednostka.

Mamy nadzieję, że przedstawione założenia działalności społeczno-kulturalnej dla osiedla na rok 2024 uzyskają aprobatę mieszkańców, a zaplanowane imprezy zrekompensują brak klubu osiedlowego. Serdecznie dziękuję mieszkańcom osiedla i działaczom samorządowym za czynne włączanie się w działalność społeczno-kulturalną i udzielaną w tym względzie pomoc.

Pragnę w tym miejscu poinformować, że w 2023 roku zostały przeprowadzone przez służby miejskie w osiedlach kontrole prawidłowości segregowania śmieci (kontrola dotyczyła segregacji śmieci przez mieszkańców). Zarząd Spółdzielni po konsultacjach z przedstawicielami mieszkańców (Radami Osiedli) zadeklarował w imieniu mieszkańców w Urzędzie Miasta Katowice segregację śmieci.

Administracja Osiedla przypomina Państwu i prosi ponownie o stosowanie się do zasad segregacji śmieci w szczególności przestrzegania terminów wywozu gabarytów. Brak lub niewłaściwa segregacja może prowadzić do wszczęcia postępowania administracyjnego i ukarania Spółdzielni, a w zasadzie jej mieszkańców, opłatą za brak selektywnej zbiórki.

Rada Miasta Katowice na XIV Sesji przyjęła 21 listopada 2019 roku uchwałę „w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki opłaty”, w której m.in. stwierdza się:

„§ 1. W przypadku odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, dokonuje się wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, określonej w art. 6j ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 2. 1. Ustala się stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, o której mowa w § 1 w wysokości 21,30 zł miesięcznie. 2. Ustala się wyższą stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, o której mowa w § 1, jeżeli odpady nie są zbierane w sposób selektywny w wysokości 42,60 zł miesięcznie.”

Jakichkolwiek zmian w systemie gospodarki odpadami w Katowicach nie dokonano.

Czujemy się w obowiązku i pragniemy ponownie 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, zatłuszczonych papierów, pieluch, innych artykułów higienicznych, worków po cemente, 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.

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

NIE WRZUCAMY:

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



WRZUCAMY:

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

– 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 zasad segregacji. Proszę, abyście Państwo reagowali na niewłaściwe zachowania innych współmieszkańców.

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 MPGiK, Katowice ul. Obroki 140 tel. 32/35-87-611, 32/35-87-685,
- ponadto odbierane są dwa razy w miesiącu odpady wielkogabarytowe z wyznaczonych miejsc na osiedlu, zgodnie z harmonogramem umieszczonym na tablicach ogłoszeń budynków,
- nadwyżki gruzu budowlanego i innych odpadów remontowych należy dostarczyć osobiście do miejsca składowania odpadów Katowice, ul. Miłowicka 7 oraz ul. Obroki 140
- informujemy, że w każdą środę w godzinach od 15⁰⁰-20⁰⁰ istnieje możliwość darmowego odbioru zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, np. lodówki, pralki, kuchenki itp. tel. 12-292-66-66.

Na zakończenie pragnę podziękować za merytoryczną współpracę Radzie Nadzorczej, Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Zakładom Celowym Spółdzielni oraz Radzie Osiedla, którzy przyczynili się do efektywniejszego działania i realizacji nielatwych zadań co zaowocowało poprawieniem warunków zamieszkiwania.

Katowice, grudzień 2023

**KIEROWNIK ADMINISTRACJI
Osiedla Superjednostka
mgr WERONIKA SIKORA**

Administracja Osiedla Superjednostka, al. Korfańskiego 32/11, II p., 40-004 Katowice, Telefon: (32) 203-75-46, (32) 203-63-41. Zarząd KSM, 40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c, e-mail: zarzad@ksm.katowice.pl lub kancelaria@ksm.katowice.pl telefon: Centrala: 32 20 84 - 700, Informacja: 32 2084 - 742.