

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

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

## OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA

które odbędzie się we wtorek, 11 marca 2025 roku,  
o godz. 16<sup>00</sup> w Sali Konferencyjnej KSM  
przy ul. Klonowej 35 c w Katowicach

## ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2024 ROK

### SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizując postanowienia § 94, ust. 3 Statutu KSM przedstawia Członkom KSM okresową (roczną) informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego według stanu na 2024 rok, sporządzonej na bazie danych za rok kalendarzowy (rzeczywistych – za okres od stycznia do listopada oraz prognozowanych na grudzień). W okresie objętym sprawozdaniem działalność Spółdzielni koncentrowała się – zgodnie z założeniami – na realizacji zadań określonych w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą KSM na rok 2024 planie gospodarczo - finansowym oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a także na zadaniach wynikających z zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie KSM Uchwał, w tym dotyczących Strategii Ekonomicznej KSM.

Przedmiotem działalności były długoterminowe i bieżące obowiązki i zadania oraz zalecenia organów samorządowych, jak też innych, wytyczne i opinie wynikające z realizacji decyzji organów kontrolnych, przy zachowaniu należytej staranności i dbałości w zakresie respektowania obowiązujących przepisów i ustaw.

W szczególności, na przestrzeni 2024 roku, Spółdzielnia koncentrowała uwagę na prawidłowej realizacji zadań ujętych w planach rocznych, wdrażaniu dodatkowych obowiązków wynikających ze zmian przepisów ustawowych, rozporządzeń i wytycznych, utrzymaniu poprawnych relacji

i wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej przedsiębiorstwa spółdzielczego, przy poszanowaniu podstawowych uprawnień członków oraz załogi pracowniczej.

W roku 2024, pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na bieżącą działalność Spółdzielni – utrzymana została tendencja poprawy poziomu stanu technicznego zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych, a sytuacja gospodarcza Spółdzielni (wg prognozowanych danych) wskazuje, że rok 2024 zamknięty zostanie pozytywnym wynikiem finansowym.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku – zgodnie z kalendarzem działań – zostanie sporządzone po zamknięciu roku obrachunkowego (przypadającym na 31.03.2025 r.), jak też poddane będzie badaniu biegłych rewidentów, których ocena po zakończeniu badania znajdzie potwierdzenie w wydaniu stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości opinii wraz z raportem.

Warto wspomnieć w tym miejscu, że ze względu na przekroczenie przychodów w wysokości równowartości 50 mln euro za 2023 rok – Spółdzielnia znalazła się w gronie największych podatników. Procedury wynikające z nowego obowiązku generują dodatkowe nakłady pracy, przy jednoczesnym zintensyfikowaniu zewnętrznych kontroli podatkowych naszego przedsiębiorstwa.

Dokumenty, o których mowa, zostaną przedstawione Spółdzielcom, zgodnie z wieloletnią

praktyką, wraz z materiałami sprawozdawczymi – przed dorocznym Walnym Zgromadzeniem.

Dane do oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

### I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

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

(Ciąg dalszy na str. 2)

## PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO KSM W 2025 ROKU

- Otwarcie Zebrania o godz. 16<sup>00</sup>, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
- Okresowe sprawozdania:
  - Zarządu KSM z działalności w roku 2024,
  - Rady Osiedla z działalności w roku 2024,
  - kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2024, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
- Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2025 rok.
- Dyskusja.
- Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
- Zakończenie Zebrania.

### ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

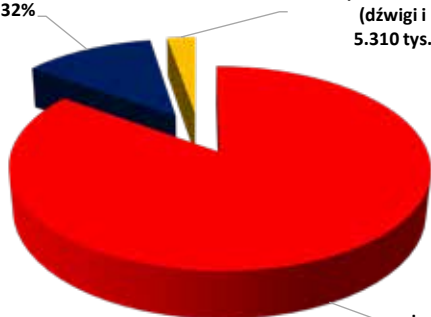
Uprasza się o przybycie na Zebranie z odpowiednim wyprzedzeniem uwzględniając potrzebę rejestracji. Zebranie rozpocznie się punktualnie o godz. 16<sup>00</sup> – bez względu na liczbę osób obecnych na sali. Wydanie mandatu uprawniającego do uczestnictwa w Zebraniu uwarunkowane jest okazaniem dokumentu tożsamości.

### STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2024 ROKU

Wykres nr 1

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

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



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

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 1)

oraz fundusz remontowy, na którym wystąpi nadwyżka kosztów nad wpływami.

## II. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg księgowości wyniesie 198.278 tys. zł, z czego na poszczególne kategorie przypada:

- 1) budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 168.547 tys. zł, tj. 85,00%,
2. grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 24.421 tys. zł, tj. 12,32%,
3. pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 5.310 tys. zł, tj. 2,68%.

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

Ogółem w latach 2008 - 2024 w wyrazie finansowym nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni łącznie o 388.294 tys. zł, z czego o 275.825 tys. zł w związku z postępującym procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz członków. W Zarządzie Spółdzielni pozostaje nadal majątek trwały własny (lokale i nieruchomości nieprzewłaszczone) i powierzony (czyli lokale wyodrębnione na indywidualną własność członków) o wartości nominalnej 478.848 tys. zł – odpowiadającej ich księgowej wartości początkowej. Faktyczna wartość rynkowa zarządzanego majątku

własnego Spółdzielni i powierzonego w zarząd jest nieporównywalnie wyższa ze względu na brak ustawowych możliwości aktualizacji księgowych, mimo realizowanego przez Spółdzielnię od wielu lat programu modernizacyjno-remontowego oraz permanentnego, wolnorynkowego wzrostu cen nieruchomości (co ma odzwierciedlenie np. w aktach notarialnych zbycia lokali, jak i sporządzanych na różne okoliczności operatach szacunkowych wartości konkretnych lokali). Na koniec 2024 roku wyodrębnionych z majątku Spółdzielni jest 57,77% lokali mieszkalnych, 12,22% lokali użytkowych i 25,96% garaży.

*Strukturę wartości majątku trwałego KSM w roku 2024 prezentuje wykres nr 1 na str. 1.*

## III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na koniec 2024 roku Spółdzielnia liczyła 17.746 członków, w roku 2023 było to 18.055 członków (osoby fizyczne, osoby prawne oraz osoby posiadające prawa członkowskie w powiązaniu z posiadaną ekspektatywą do lokalu).

Zmianom stanu ewidencyjnego liczby członków polegającym na uzyskaniu członkostwa nie towarzyszy przyrost funduszu udziałowego, bowiem w wyniku zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 poz. 1596 ustawa z dn. 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze) wpis do rejestru członkowskiego nabywcy prawa do lokalu spółdzielczego odbywa się obligatoryjnie i bez wymogu wniesienia udziału, natomiast wykreśleniom z rejestru członkowskiego towarzyszy wypłata udziałów wpłacanych – pod rządami innych przepisów – przez aktualnie wykreślane

z rejestrów osoby. Zmiany w stanie składu członkowskiego na przestrzeni roku sprawozdawczego były m.in. skutkiem naturalnych procesów (darowizny, zgony) oraz zmian właścicielskich w obrocie wtórnym.

## IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

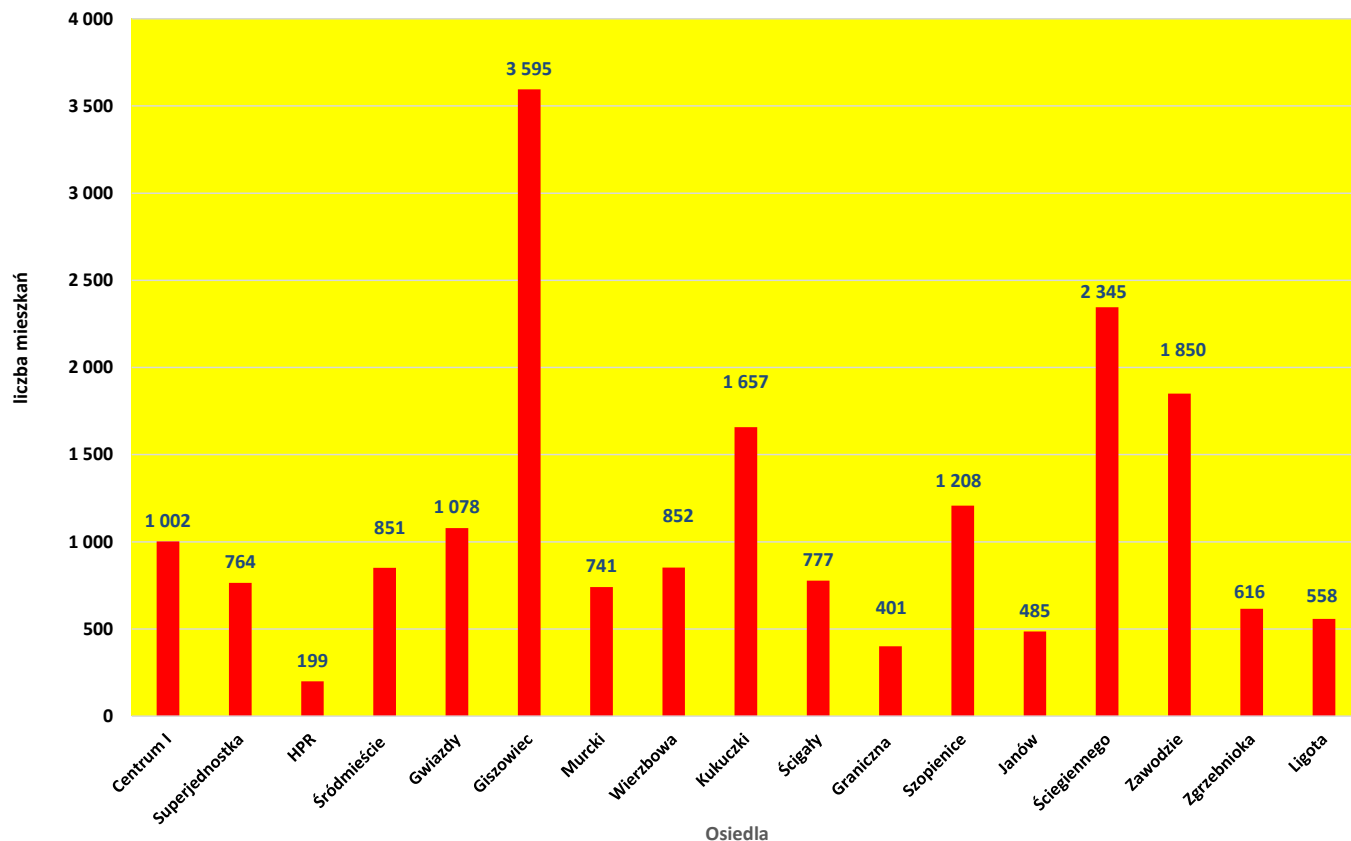
Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie: własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składają się: 342 budynki mieszkalne, wielorodzinne o 18.979 mieszkaniach, 2 domy jednorodzinne, 476 garaży wolno stojących i 28 pawilonów handlowych o łącznej powierzchni użytkowej 1.022.979 m<sup>2</sup>. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym z infrastrukturą towarzyszącą prowadzone jest w oparciu o siedemnaście wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie Osiedli (16 administracji) działających na zasadach rozrachunku gospodarczego oraz Zarząd - Dyrekcję, przy wykorzystaniu również strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych i działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym – czterech Zakładów Celowych.

*Liczbę mieszkań w poszczególnych Osiedlach przedstawia wykres nr 2 na str. 2.*

Prognozowane koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) na 2024 rok, w skali całych zasobów pozostających w zarządzie Spółdzielni obejmowały: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości – łącznie z kosztami energii elektrycznej, zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz kosz-

Wykres nr 2

### LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2024 ROKU



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK

ty dostawy i zużycia ciepła do ogrzania lokali i podgrzania wody w lokalach, a także odpisy celowe na fundusz remontowy (część „A” i „B”). Według prognozy, koszty gzm w skali roku wyniosą ogółem 199.011.691 zł, tj. 96,90% kosztów planowanych, natomiast wpływy na ich pokrycie winny osiągnąć sumę 210.322.906 zł, tj. 101,63% wpływów planowanych.

Wysokość wpływów podawana jest (zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami) – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych obowiązuje zasada memoriałowa, a nie kasowa. Oznacza to, iż w wysokości wpływów nie uwzględnia się występujących w opłatach za lokale zaległości i niedopłat mieszkańców, natomiast koszty wykazywane są w wartościach rzeczywistych (poniesionych realnie). Wynik roku 2024 – skorygowany o zaliczkę na podatek dochodowy, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia tzn. odniesionych do sald finansowych z roku poprzedniego (2023) – według przewidywań winien zamknąć się nadwyżką w wysokości 7.769.236 zł (także liczonej memoriałowo).

**Strukturę prognozowanych kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem za rok 2024 prezentują graficznie wykresy nr 3 i 4 na str. 3.**

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2024 przedstawia się następująco:

## 1. eksploatacja podstawowa

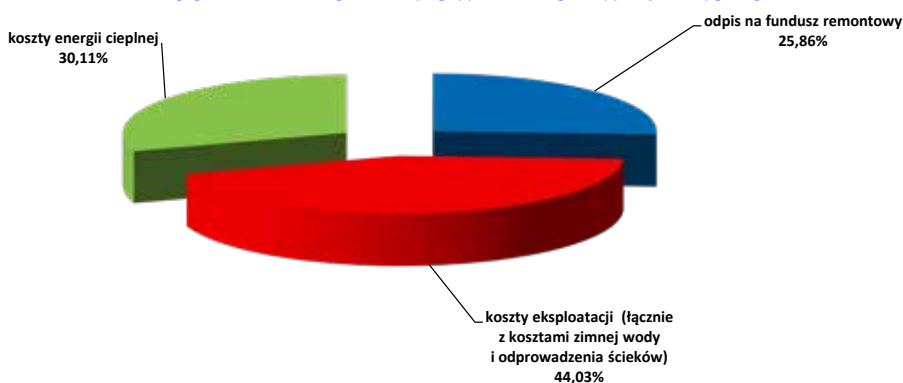
- koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):
  - koszty poniesione – 87.627.487 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 100,43%; stanowią one 44,03% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
  - wpływy – 90.972.482 zł, tj. 103,09% wpływów planowanych,
  - wynik netto po uwzględnieniu salda – nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.) oraz odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego wynosi 7.284.417 zł.

**Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych Osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>) przedstawia wykres nr 5 na str. 4.**

Uszczegółowiona informacja o sytuacji ekonomicznej i wynikach działania Osiedli prezentowana jest odrębnie w sprawozdaniach opracowanych

Wykres nr 3

## STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2024 ROKU



przez poszczególne jednostki na potrzeby Zebrań Osiedlowych.

## 2. dostawa ciepła

- koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:
  - koszty – 59.916.686 zł, stanowią one 30,11% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
  - wpływy zaliczkowe – (do rozliczenia) – 67.882.906 zł (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie, a łączna suma wynika z naliczeń memoriałowych, tj. bez uwzględnienia zaległości w opłatach),
  - wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych wg faktur) z uwzględnieniem B.O. oraz zaliczki na podatek dochodowy wynosi 484.819 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym.

## 3. remonty

Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z Planem gospodarczym Spółdzielni i wycinkowymi planami działań Osiedli i pozostałych wyodrębnionych jednostek gospodarczych, które zostały przyjęte (zaakceptowane) przez właściwe statutowo organy Spółdzielni (Rady Osiedli, Zarząd, Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie), w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni jednolitą Strategią Ekonomiczną i w oparciu o właści-

we Regulaminy wewnętrzne oraz o wdrożony „Wieloletni Program działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszenia zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikający z realizacji robót z funduszu remontowego część „A” w ramach Strategii Ekonomicznej KSM”.

Roczne nakłady finansowe z funduszu remontowego (część „A” i „B”) wyniosą wg prognozy po stronie kosztów 62.657.480 zł, a po stronie wpływów 53.313.931 zł. Biorąc pod uwagę łączny wynik w rachunku ciągłym nadwyżka kosztów nad przychodami będzie wynosić 6.122.967 zł, i tak:

- koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „B”
  - koszty poniesione – ogółem 22.644.231 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 95,33%,
  - wpływy – ogółem wyniosą 22.457.490 zł, tj. 103,51% wpływów planowanych,
  - wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” liczony w rachunku ciągłym wynosi 6.649.586 zł; (uwaga – jest to jednak wartość teoretyczna, wynikająca z zasady rachunkowości memoriałowej, bo weryfikuje ją poziom zaległości w opłatach za korzystanie z lokali).
- koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „A”
  - koszty poniesione – ogółem 40.013.249 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 98,70%,
  - wpływy – ogółem 30.856.441 zł, tj. 101,66% wpływów planowanych,
  - wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” liczony w rachunku ciągłym zamknie się nadwyżką kosztów nad wpływami w wysokości 12.772.553 zł (uwaga - jw.).

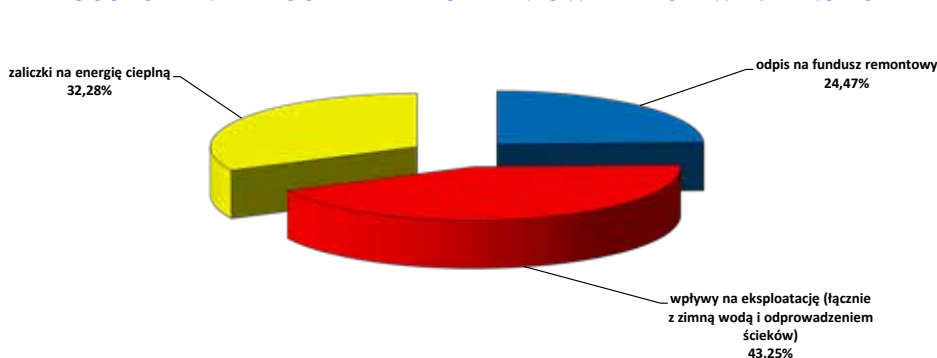
## V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁdzielNI

Bieżąca możliwość realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansowa Spółdzielni w znacznej mierze uzależniona jest od regularności i terminowości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni oraz zapłaty faktur przez usługobiorców, (którym Spółdzielnia świadczy swoje usługi). Bieżącą działalność i racjonalną gospodarkę finansową w znaczący sposób niekorzystnie ogranicza występujące zjawisko zadłużenia finansowych, zwłaszcza części mieszkańców

(Ciąg dalszy na str. 4)

Wykres nr 4

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



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

i użytkowników lokali niemieszkalnych oraz garaży nierespektujących statutowych terminów wnoszenia opłat, bądź wręcz uchylających się od tego obowiązku, co zmusza Spółdzielnię do sięgania po różne, czasem kosztowne dla samych zainteresowanych (jak i dla Spółdzielni) formy ich windykowania.

Zaległości w 2024 roku oscylowały na poziomie 12,4 mln zł, natomiast wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2024 roku w stosunku do roku poprzedniego uległ zmniejszeniu (z poziomu 6,31% do 5,51%).

W 2024 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne, dozwolone prawnie instrumenty windykacji należności oraz szeroko prowadzone były działania na drodze wewnątrzspółdzielczej. Ponadto wykorzystywano zewnętrzne formy dochodzenia należności Spółdzielni, które prowadzone były przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

I tak, w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku dochodzenia należności m.in.:

- sporządzono i wysłano 4.013 wezwań do zapłaty,
- zawarto 30 dwustronnych ugód o ratalną spłatę zadłużenia – łączna objęta ugodami kwota wynosiła 238.420 zł, z czego dokonane tytułem spłaty rat wpłaty wyniosły 138.109 zł, tj. 57,93%,
- do Urzędu Miasta Katowice wystosowano łącznie 132 wezwania do zapłaty wraz z propozycjami ugód o zapłatę Spółdzielni (zgodnie z obowiązującymi przepisami) odszkodowania za niedostarczenie socjalnych lokali dla osób objętych wyrokami eksmisyjnymi

na sumę 512.679zł – z czego z Gminą Katowice skutecznie sfinalizowano 28 ugód, na łączną kwotę 94.391 zł (dalsze postępowania w toku),

- w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym na posiedzenia Zarządu zaproszonych zostało 95 zadłużonych mieszkańców. Ich łączna kwota zadłużenia na dzień wysyłania zaproszenia wynosiła 224.643 zł – spłaconych zostało łącznie 155.589 zł, tj. 69,26%,
- na 131 posiedzeń Rad Osiedlowych zaproszonych zostało 1.609 zadłużonych mieszkańców,
- do Działu Obsługi Prawnej przekazano celem skierowania na drogę postępowania sądowego 249 spraw,
- potwierdzono 407 wniosków do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej – o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych; pomoc taką otrzymywały w trakcie roku 203 gospodarstwa domowe – na łączną kwotę 754.313 zł,
- 462 spraw przekazano do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne specjalistyczne firmy windykacyjne,
- dokonano 25 wpisów do Krajowego Rejestru Długów (łącznie w rejestrze wpisanych jest 57 dłużników).

Struktura skierowanych w roku 2024 do Działu Obsługi Prawnej przez Dział Analiz i Windykacji Należności – 249 spraw o zapłatę – na łączną kwotę 2.389.558 zł, dotyczy:

- 249 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat i czynszów; w sprawach tych uzyskano 111 tytułów wykonawczych, w tym 14 opatrzonych klauzulą wykonalności,
- ponadto w 2024 roku uzyskanych zostało 21 tytułów wykonawczych oraz w sprawach

wysłanych w latach 2022-2023 uzyskano 77 klauzul wykonalności,

- 44 sprawy na kwotę 408.431 zł zostały wycofane na etapie przygotowawczym przed skierowaniem pozwu do sądu z uwagi na uzyskanie spłaty dochodzonych zaległości, bądź inne.

Ponadto w roku sprawozdawczym:

- 206 spraw sądowych zostało zakończonych z uwagi na spłatę dochodzonego zadłużenia na kwotę 748.362 zł, z tego 18 z roku 2024 i 135 z lat poprzednich,
- 178 spraw pozostaje w trakcie opracowania przygotowawczego.

Dodatkowo w omawianej sferze zagadnień Dział Obsługi Prawnej w trakcie roku skierował na drogę postępowania sądowego 2 pozwy o eksmisję, 17 wniosków (z powodu beczynności spadkobierców) o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali osób, a także, z kręgu zagadnień windykacyjnych, 15 wniosków w sprawach innych (zgłoszenie wierzytelności do upadłości, o ustanowienie kuratora spadku, o zwrot składek z ZUS, o pozwolenie na budowę, o umieszczenie w domu pomocy społecznej, o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu).

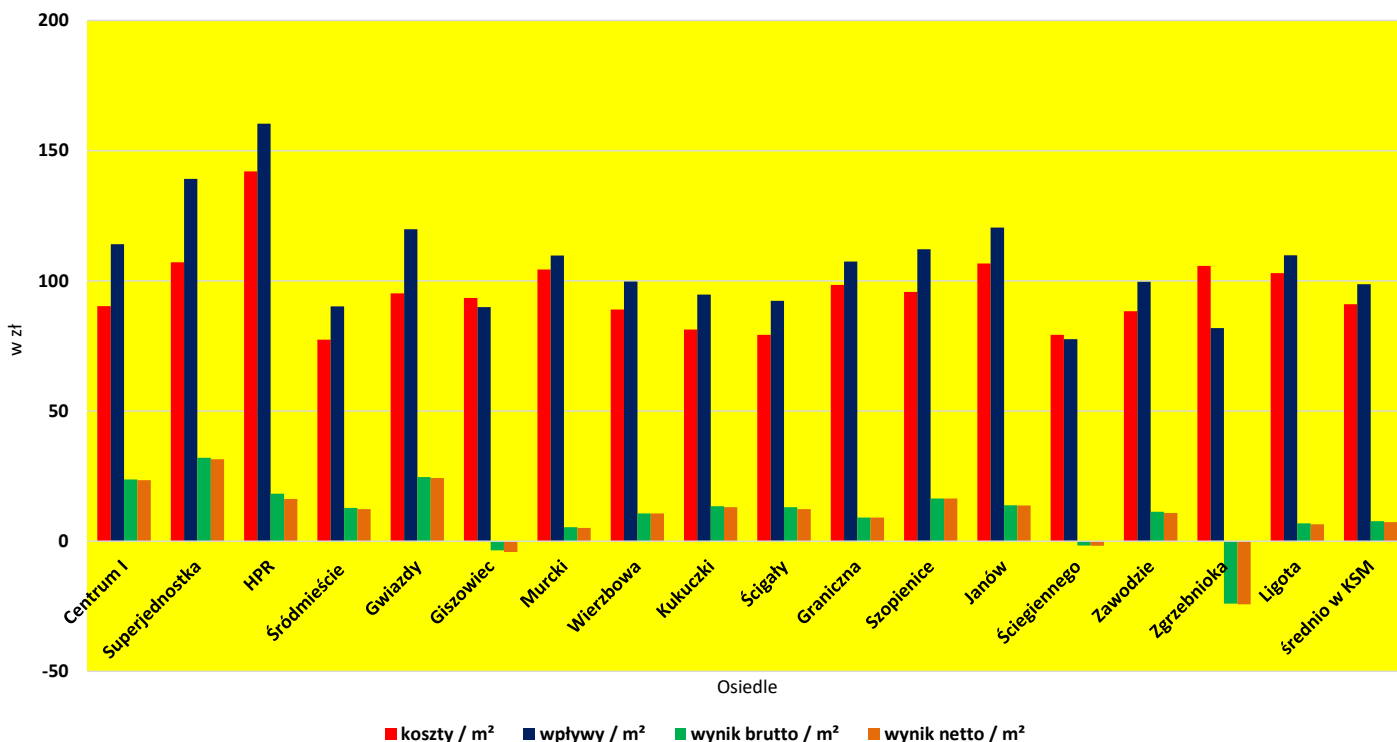
W sumie, w roku 2024 w tematyce dotyczącej windykacji, Dział Obsługi Prawnej skierował do Sądu 277 spraw.

## VI. INWESTYCJE

Z objętych założeniami planowymi zadań z zakresu:

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

Wykres nr 5



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK

## 1. Realizacja programu „Inwestycje w przygotowaniu na rok 2024”

podaje się co następuje:

- **Budynek mieszkalny przy ul. Ligockiej w Katowicach** – w roku 2024 nie poniesiono nakładów – Spółdzielnia pomimo starań w Urzędzie Miasta nie uzyskała wnioskowanej zmiany zapisów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Katowic (zmiana dotyczy wysokości zabudowy z 11-kondygnacyjnej na zabudowę niską).

- **Zespół mieszkaniowy dla seniorów z zapleczem opiekuńczo-medycznym w rejonie ul. Morawa w Katowicach** – Spółdzielnia zmuszona była odstąpić od kontynuacji prac związanych z przygotowaniem tej inwestycji, na skutek obiektywnych zmian w dostępności terenu na wskazany cel. Na mocy Decyzji Wojewody Śląskiego nr 1/2019 z dnia 18. 04. 2019 r. „o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej” Urząd Miasta dokonał w trybie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, podziału należącej do Spółdzielni na prawach użytkownika wieczystego działki nr 1453/147 stanowiącej dojazd – doszło do ograniczenia dostępu do terenu pod planowaną inwestycję. Spółdzielnia w obecnej sytuacji podjęła czynności zmierzające do uzyskania należnego odszkodowania oraz weryfikacji jego wysokości. Równoległe wszczęła rozmowy z Gminą Katowice w kontekście dokonania zamiany całego pozostałego terenu na inny teren równoważny pod kątem możliwości inwestycyjnego wykorzystania w obrębie Osiedla Szopienice. Poczyniono wstępne ustalenia w kierunku uruchomienia II etapu zamiany gruntów z Miastem Katowice.

Dodatkowo od października 2024 r. część działki została wdzierżawiona Grupie ZUE S.A., która realizuje inwestycję celu publicznego obejmującą rozbudowę istniejącej trasy kolejowej.

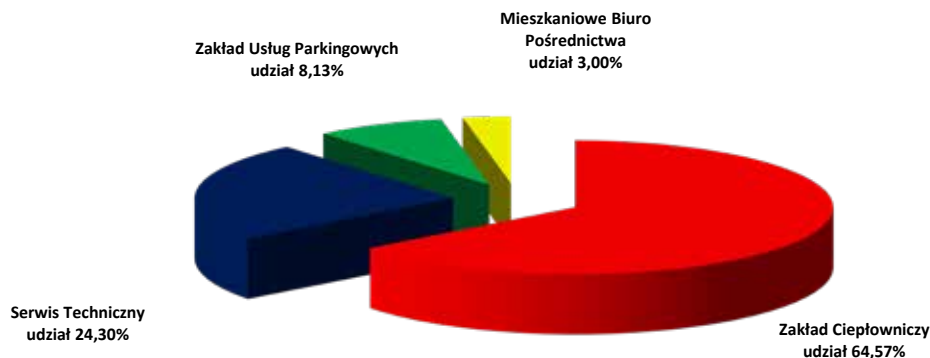
- **Parking dozorowany przy ul. Józefowskiej 84-88** – uzyskano niezbędne opinie dotyczące budowy dozorowanego parkingu (w tym Rady Osiedla) oraz podjęto analizy własnościowe i budowlane umożliwiające określenie zakresu planowanej realizacji. W tym celu pozyskano oferty firm projektowych, dokonano wyboru najkorzystniejszej oferty oraz zlecono wykonanie projektu budowlanego polegającego na opracowaniu dokumentacji projektowej, umożliwiającej uzyskanie pozwolenia na budowę.

## 2. „Inwestycje w przygotowaniu i realizacji”:

- **Zespół mieszkaniowy przy ul. Morawa-Osiedlowa** – 2 budynki mieszkalne. Przygotowania do realizacji inwestycji zostały czasowo wstrzymane ze względu na rozpoczęcie z Miastem Katowice rozmowy i ustalenia dotyczące tzw. II etapu zamiany gruntów rokujące możliwość rozszerzenia zadania inwestycyjnego o pozyskanie sąsiadujących terenów bezpośrednio graniczących z przedmiotowym obszarem inwestycyjnym oraz pozyskaniem działki, którą dzierżawi Spółdzielnia od Miasta Katowice na potrzeby zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla przedmiotowej inwestycji. Dopełnienie tego etapu pozwoli na zmianę i powiększenie zakresu aktualnego zagospodarowania wynikającego z koncepcji o dodatkowy budynek (a być może – dwa budynki) oraz umożliwi realizację dodatkowych miejsc postojowych dla istniejących budynków przy ul. Osiedlowej 13 i 15. Równoległe prowadzone są rozmowy z instytucjami finansowymi dla sformułowania warunków w zakresie przyszłego sfinansowania procesu inwestycyjnego oraz z biurem

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

Wykres nr 6



architektonicznym w sprawie przygotowania nowej koncepcji.

Ponadto na przestrzeni roku 2024 kontynuowane były działania związane z porządkowaniem i regulacjami spraw terenowo - prawnych dotyczących budynków i mienia Spółdzielni, podziałami geodezyjnymi (ul. Józefowska, Poniatowskiego, Wojciecha, Morawy, Osiedlowa), aktualizacją zapisów dotyczących stanu prawnego gruntów Spółdzielni w księgach wieczystych, prowadzonych w Sądzie Rejonowym w Wydziale Ksiąg Wieczystych oraz w Ewidencji gruntów i budynków prowadzonych w Wydziale Geodezji i Gospodarki Mieniem Urzędu Miasta Katowice.

Uzyskano zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego we własność dla następujących lokalizacji: Zielonogórska 19a, Pułaskiego, Wróblewskiego, Markiełki, Osikowa, Kukułek, Drozdów, Raclawicka, Patalonga, Daszyńskiego.

Prowadzono także działania zmierzające do regulacji kwestii służebności gruntowych polegających na prawach przechodu i przejazdu osób trzecich przez grunty Spółdzielni (ul. Józefowska, ul. Przedwiośnia). Przygotowano i uczestniczono w finalizowaniu procesów przenoszenia własności obiektów garażowych na wydzielonych geodezyjnie działkach gruntowych przy ul. Karłowicza i ul. Grabowej i zbywaniu gruntów. W fazę realizacji weszły regulacje stanu prawnego wolnostojących zespołów garaży przy ul. Przedwiośnia i ul. Poniatowskiego (dokonano niezbędnych uzgodnień z Miastem Katowice, zawarto umowy nabycia – zakupu praw do gruntów i uzyskano od Miasta Katowice oświadczenia dotyczące nieodzownych służebności gruntowych polegających na prawie przechodu i przejazdu).

Na bieżąco, w interesie spółdzielców i mieszkańców zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię, monitorowano przebieg procesów inwestycyjnych realizowanych w sąsiedztwie działek należących do Spółdzielni, przeprowadzono analizy dokumentów zgromadzonych w postępowaniach administracyjnych na wszystkich etapach oraz wnoszono skargi i odwołania od wydanych postanowień oraz decyzji (ul. Katowicka, ul. Orzona, ul. Czerwińskiego, ul. Łączna, ul. Łabędzia, ul. Uniwersytecka/Bankowa).

Wynegocjowano od Miasta Katowice odszkodowanie w wyższej, niż pierwotnie zaproponowana, kwocie – za przejście od Spółdzielni gruntu na

inwestycję drogową Miasta (inwestycja celu publicznego).

Z sukcesem składano odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego od decyzji administracyjnych naruszających interes spółdzielców dotyczących aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (na 14 odwołań 7 zostało rozpatrzonych pozytywnie uwzględniając stanowisko KSM, 5 odrzucono, 2 – na dzień 31.12.2024 r. pozostają w toku – oczekujemy na odpowiedź).

## VII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Na przestrzeni roku sprawozdawczego 2024 na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkańciewe Biuro Pośrednictwa. Szacuje się, że łączny wynik rocznej działalności Zakładów zamknie się nadwyżką w wysokości 325.473 zł – przy łącznych rocznych kosztach funkcjonowania Zakładów w wysokości 21.165.283 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 21.569.968 zł.

*Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2024 roku przedstawiono na wykresie nr 6 na str. 5.*

## VIII. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU I DYREKCJI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W roku 2024 Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

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

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu KSM były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 57 protokolowanych posiedzeń i podjął 233 uchwały.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały m.in. sprawy członkowsko-mieszkańciewe, bieżąca

(Dokończenie na str. 6)

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK

(Dokończenie ze str. 5)

analiza, monitoring i ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo - finansowych Spółdzielni.

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

W okresie sprawozdawczym wprowadzono dostosowania 9 zarządzeń wewnętrznych, 9 pism okólnych i 12 poleceń.

W ocenie wewnętrznej na przestrzeni 2024 roku za swą działalność Spółdzielnia została uhonorowana:

- Tytułem „Filar Spółdzielczości 2024” przyznany przez Polską Agencję Przedsiębiorczości,
- Tytułem „Symbol Spółdzielczości Mieszkaniowej 2024” przyznany przez Monitor Rynkowy („Rzeczpospolita”),
- Tytułem „Dobra Spółdzielnia 2024” przyznany przez wydawnictwo Strefa Gospodarki (Gazeta Prawna).

## IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Rok 2024 w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej KSM zamknęliśmy realizacją ogółem ponad 861 imprez i form, w których uczestniczyło ponad 15 tys. osób – w różnym wieku – od najmłodszych do seniorów. Pakiet spółdzielczych przedsięwzięć obejmował formy kulturalne, turystyczne, rekreacyjne, itp. zrealizowane dzięki kreatywności i sprawczości pracowników 6 klubów, przy współdziałaniu partnerskim 17 Osiedli i Działu Społeczno-Kulturalnego, a także przy znaczącym wsparciu mieszkańców i członków Rad Osiedli. Na przestrzeni roku bardzo pozytywnie i efektywnie układała się współpraca z placówkami edukacyjnymi, instytucjami kultury, organizacjami pozarządowymi, itp..

Na przestrzeni roku kalendarzowego zrealizowane zostały 2 podstawowe bloki zajęciowe (głównie dla najmłodszych mieszkańców), tj. Akcja Zima – w I kwartale (194 imprezy dla 2.972 uczestników) oraz Akcja Lato – w III kwartale (285 imprez dla 4.262 uczestników).

Wachlarz propozycji dla mieszkańców był bardzo różnorodny i obejmował przyjacielskie spotkania sąsiedzkie (z okazji różnorodnych świąt i form okazjonalnych, w tym m.in. Dnia Babci, Dnia Dziadka, Dnia Dziecka, Mikołajek, Andrzejek, itp.), a także wycieczki, biesiady, warsztaty tematyczne, rozgrywki rekreacyjne, wspólne wyjścia na koncerty, spektakle, wystawy, ogniska i grillowanie, konkursy i występy spółdzielczych zespołów wokalnie-muzycznych, (jak „Alle Babki”, „Józefinki”, „100-Krotki” i „Śpiewająca Trzynastka”). Na podkreślenie zasługuje kontynuacja warsztatów i występów „Młodzieżowej Orkiestry Rozrywkowej Young Silesian Band” pod dyrekcją Joachima Krzyka.

W poszukiwaniu dodatkowej oferty programowej dla mieszkańców Spółdzielni – nie wymagającej partycypacji własnych środków finansowych – podejmowana była współpraca z organizacjami pozarządowymi, instytucjami kultury, Wydzia-

łem Polityki Społecznej Urzędu Miasta Katowice, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Katowicach, Katowicką Fundacją Inicjatyw Społecznych, Fundacją Da Moc, Fundacją Klub Kontra, Radą Seniorów Miasta Katowice, itp., co zaowocowało udziałem 1.002 uczestników w 75 formach. Na podkreślenie zasługuje koordynacja naszej pracownicy zatrudnionej na stanowisku ds. pomocy członkom i wolontariatu, która za środki miejskie zorganizowała 2 wycieczki do Ostrawy dla 100 osób i wyjazd do Pszczyny i Goczałkowic dla 155 osób (z 12 naszych Osiedli, w tym z tych, w których nie funkcjonują nasze spółdzielcze kluby). Miejskie środki finansowe pozwoliły także na udział 190 naszych mieszkańców w biesiadach zorganizowanych w Miejskim Domu Kultury Zawodzie, Dąb i Giszowiec.

W ramach doskonalenia zawodowego i zdobywania wiedzy – pracownicy zatrudnieni w działalności społeczno-kulturalnej spółdzielni – uczestniczyli w dwóch konferencjach w Muzeum Śląskim z udziałem m.in. wiceministrów z Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, dotyczących wspierania społeczeństwa obywatelskiego oraz środowisk senioralnych i ich problematyki. Pracownicy uczestniczyli również w X Kongresie Kultury Regionów w Nowym Sączu z tematyką z zakresu ochrony niematerialnego dziedzictwa kulturowego. Na podkreślenie zasługuje udział przedstawicieli Spółdzielni w Konferencji pt. Więcej niż mieszkać! Omawiana była działalność społeczna, oświatowa i kulturalna w spółdzielniach mieszkaniowych w Poznaniu z udziałem m.in. urzędników państwowych i samorządowych oraz reprezentantów kilku spółdzielni z kraju z własną prezentacją multimedialną obrazującą oferty tej działalności w swoich spółdzielniach, a także trudności z jakimi boryka się spółdzielcza społeczność podejmująca działania prospołeczne i prokulturalne. Końcowym efektem Konferencji było podpisanie dokumentu pn. Apel do władz państwowych i samorządowych dla wspierania ze środków publicznych działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Działalność Spółdzielni wspierała powołana przed laty przez Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową Fundacja Da Moc, kierując swoją aktywność na rzecz osób samotnych i seniorów w tym w formie tzw. Świątecznych Niezbędników Wielkanocnych i Bożonarodzeniowych (320 paczek). Ponadto Fundacja przygotowała 60 upominków świątecznych dla 60 seniorów na zlecenie Osiedli: HPR, Śródmieście i Zgrzebnika, przygotowała dla 200 mieszkańców upominki w formie kalendarzy z pracami Józefa Krupy (rok 2024) i Lucyny Biskupskiej (na rok 2025), przeprowadziła konkursy i zabawy z nagrodami (z udziałem 80 mieszkańców), zrealizowała cykl pn. „Jest Moc” – 6 spotkań dla mieszkańców Osiedli Centrum I, Wierzbowa, im. Kukuczki, im. Ściągły i im. Ściegiennego, przygotowała również w ramach akcji socjalnej – 129 upominków dla dzieci pracowników Spółdzielni. Fundacja w 2024 roku wraz z Radą Osiedla Śródmieście i Towarzystwem Przyjaciół Katowic, była także organizatorem spotkania edukacyjno-kulturalnego pn. Przy muzyce o historii na Placu Karola Miarki w Katowicach oraz XVI edycji imprezy w Parku im. T. Kościuszki pn. Bieg do Słońca o Puchar Prezesa Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 100. rocznicę zdobycia przez polskich olimpijczyków pierwszych medali na Igrzyskach Olimpijskich w Paryżu.

## X. KONTROLE

Komórka do spraw kontroli wewnętrznej w 2024 roku przeprowadziła czynności kontrolne wynikające z rocznego planu na 2024 rok w jednostkach organizacyjnych KSM:

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

oraz współuczestniczyła w organizowaniu i obsłudze zewnętrznych kontroli, m.in.: niezależnego biegłego rewidenta w zakresie badania rocznego sprawozdania finansowego za 2023 rok, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (13 kontroli w zakresie stanu sanitarnego posesji), Zakładu Usług Społecznych, Zakładu Zieleni Miejskiej w Katowicach, Urzędu Miasta Katowice, Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Katowicach, Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach oraz Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach.

Ponadto – na polecenie Zarządu KSM z dnia 1.10.2024 r. – Komórka ds. Kontroli Wewnętrznej jest obecnie – na przełomie lat 2023/2024 – w trakcie czynności kontrolnych polegających na weryfikacji prawidłowości realizacji Zarządzenia nr 13/2023 Prezesa Zarządu - Dyrektora KSM z dnia 20.12.2023 r. w sprawie dokonywania zakupów niezbędnych materiałów oraz środków czystości.

Komórka do spraw kontroli wewnętrznej wraz z odpowiednimi merytorycznymi komórkami organizacyjnymi współopiniowała (przy czynnym udziale Działu Obsługi Prawnej), wnioski, instrukcje i projekty regulaminów wewnętrznych i innych aktów prawa wewnętrznego KSM.

Na przestrzeni 2024 roku do Spółdzielni wpłynęły łącznie 10.434 faktury i 20.470 pism, w tym m.in.:

- 11 skarg (w wyniku postępowań uznanych za niezasadne),
- 38 wniosków i postulatów (w tym 30 wniosków zbiorowych),
- 15 pism w kategorii „skarg lokatorskich”, związanych z zakłócaniem spokoju i miru społecznego, nieprzestrzeganiem Regulaminu porządku domowego,
- 86 pism zakwalifikowanych jako „interwencja” w określonych sprawach.

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

\* \* \*

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

Katowice, styczeń 2025 r.

**ZARZĄD  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA ZA ROK 2024

**D**ziałalność Rady Osiedla oparta jest o paragraf 102-104c Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulaminu Rady Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Do 21 stycznia 2024 r. Rada Osiedla pracowała w następującym składzie:

- **Lech MALINOWSKI** – Przewodniczący Rady Osiedla,
- **Andrzej TWARDOWSKI** – Zastępca Przewodniczącego RO i Przewodniczący Komisji Techniczno-Ekonomicznej,
- **Ewa KUBIS** – Sekretarz RO i Przewodnicząca Komisji Społeczno-Kulturalnej.

## **Członkowie Rady Osiedla:**

- **Karolina OLSZAŃSKA,**
- **Paweł GRIMŁOWSKI,**
- **Zbigniew KOT,**
- **Erwin SOWA.**

Po zebraniu sprawozdawczo-wyborczym w dniu 21 stycznia 2024 r. odbyło się pierwsze posiedzenie nowo wybranej rady która ukonstytuowała się w składzie:

- **Erwin SOWA** – Przewodniczący Rady Osiedla,
- **Andrzej TWARDOWSKI** – Zastępca Przewodniczącego RO i Przewodniczący Komisji Techniczno-Ekonomicznej,
- **Dominika TROJANOWSKA** – Sekretarz RO i Przewodnicząca Komisji Społeczno-Kulturalnej,

## **Członkowie Rady Osiedla:**

- **Ewa MAJERAN,**
- **Paweł GRIMŁOWSKI,**
- **Zbigniew KOT,**
- **Jerzy WESOŁOWSKI.**

Przewodniczący nowo wybranej RO podziękował odchodzącym członkom poprzedniej Rady za owocną współpracę w poprzedniej kadencji.

W roku sprawozdawczym 2024 Rada Osiedla odbyła 10 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 19 uchwał dotyczących ważnych spraw Osiedla. Obejmowały między innymi:

- sprawy bieżące eksploatacji i konserwacji urządzeń będących na wyposażeniu osiedla,
- koszty planowanych remontów bieżących i długoterminowych,
- opiniowanie wniosków na najem lokali użytkowych,
- opiniowanie wniosków na dzierżawę powierzchni dachu pod reklamy świetlne
- rzeczowo-finansowe ustalenia związane z działalnością społeczno-kulturalną,
- pomoc osobom w trudnej sytuacji życiowej, starszym i nieporadnym życiowo
- prowadzenie rozmów z dłużnikami,



- rozwiązywanie sporów sąsiedzkich,
- stały nadzór nad finansami Osiedla,
- organizacja parkingu i analiza kosztów związanych z jego funkcjonowaniem,
- ustalenie wysokości stawki eksploatacyjnej za lokale mieszkalne i użytkowe,
- przyjęcia planu rzeczowo-finansowego remontów Osiedla na rok 2025,
- przyjęcia planu działalności społeczno-kulturalnej na rok 2025,
- przyjęcia założeń ekonomiczno-gospodarczych na rok 2025.

W składzie Rady Osiedla działają dwie komisje:

- **Komisja Techniczno-Ekonomiczna**, przewodniczący: Andrzej Twardowski
- **Komisja Społeczno-Kulturalna**, przewodnicząca: Dominika Trojanowska

**Komisja Techniczno-Ekonomiczna** odbyła 5 posiedzeń, na których omawiane były następujące tematy:

- analiza i przyjęcie planu remontów na rok 2025,
- analiza i przyjęcie planu eksploatacji na rok 2025,
- wybór w drodze przetargów firm wykonujących roboty remontowo-budowlane na terenie Osiedla realizowane zgodnie z przyjętym planem remontów,
- bieżący monitoring zaawansowania prac remontowych ujętych w planie remontów,
- przygotowanie budynku i terenu do okresu zimowego,
- spotkanie z wykonawcą fotowoltaiki,
- spotkanie z firmą Park Partner – dotyczące działania parkingu na terenie osiedla,
- analiza stawki na ochronę obiektu,
- spotkanie z firmą ZRB Janusz Romik sp. z o.o. dotyczące uwag na wykonanie nawierzchni chodnika.

Komisja uczestniczyła w odbiorach robót wykonywanych na terenie naszego Osiedla.

Członkowie Komisji aktywnie uczestniczyli w okresowych przeglądach stanu technicznego budynku i jego otoczenia, w tym:

- przegląd wiosenny,
- przegląd jesienny.

Były to tematy priorytetowe ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz zabezpieczenie

właściwych warunków życia. 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.

Działalnością społeczno-kulturalną koordynowała **Komisja Społeczno-Kulturalna**, której przewodniczy Dominika Trojanowska - która odbyła 5 posiedzeń.

W ramach swoich działań podjęła następujące inicjatywy:

- niesienie pomocy osobom 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 Komisji Społeczno-Kulturalnej przede wszystkim podnieśli wysokość dofinansowania do paczek świątecznych (dla osób samotnych, nieporadnych życiowo, z trudną sytuacją finansową) oraz do spotkania opłatkowego koła emerytów. Wyżej wymieniona Komisja uchwaliła, że osoby otrzymujące paczki świąteczne nie mogły jednocześnie uczestniczyć w spotkaniu Bożonarodzeniowym.

Równocześnie warto wspomnieć, że co roku są zgłaszane nowe osoby do paczek świątecznych.

Nadto nadmienić należy, że członkowie Komisji Kulturalno-Społecznej KSM osobiście dokonali zakupu i wybrali produkty do paczek świątecznych, które następnie wręczali wraz z życzeniami mieszkańcom.

Mieszkańcy - członkowie KSM z Superjednostki bardzo chętnie korzystali z dofinansowania do zasobów kulturalnych, takich jak Teatr Wyspiańskiego w Katowicach, Teatr Rozrywki w Chorzowie, Filharmonia Śląska oraz kin studyjnych.

Członkowie poszczególnych komisji aktywnie uczestniczyli w przeglądach zasobów Osiedla pod

(Dokończenie na str. 8)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA ZA ROK 2024

(Dokończenie ze str. 7)

kątem oceny ich stanu technicznego i typowania do bieżących remontów, a także w procedurach wyboru wykonawców robót remontowych oraz w odbiorach końcowych robót 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 mieszkańców naszego Osiedla i dzierżawców powierzchni użytkowych.

Jest to sprawa ważna i delikatna. W czasie 2024 roku przeprowadzono szereg rozmów z osobami zalegającymi z opłatami. W wielu przypadkach rozmowy te podziały dyscyplinująco. Są jednak tacy pośród mieszkańców, którzy ignorują zarówno regularne opłacanie czynszu jak i zaproszenia do rozmowy na forum Rady. Osoby te zapraszane są na posiedzenia Zarządu a w skrajnych przypadkach Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Członków Rady, pełnili i pełnią dyżury comiesięczne w celu bezpośredniego przyjęcia uwag i skarg mieszkańców.

Szczegółowe dane dotyczące wykonanych prac remontowych (priorytetowe w 2025 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 2024 i proponowanych działań na rok 2025, które będą realizowane przez Radę Osiedla.

Z poważaniem

**Przewodniczący  
Rady Osiedla  
ERWIN SOWA**

## SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2024 ROK

### SZANOWNI PAŃSTWO!

**K**atowicka 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 13/60/2023, Nr 14/61/2023, Nr 15/62/2023 z dnia 16.11.2023 Rada Nadzorcza KSM w dniu 29.02.2024 r. zatwierdziła uchwałę nr 1/2024 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2024, 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 31.12.2024, 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 m<sup>2</sup> p.u.,
- 175 wbudowanych garaży zlokalizowanych w podziemiach budynku o powierzchni 3.090 m<sup>2</sup> p.u.,



- 26 wbudowanych lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 925,77 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>.

Dla bezpiecznego zamieszkiwania budynek wyposażony jest w:

1. system automatycznego oddymiania budynków,
2. 36 szt. drzwi ppoż. o odporności ogniowej EI-30 i monitoring ppoż.,
3. system oświetlenia awaryjnego dróg ewakuacyjnych w przypadku braku zasilania energetycznego,

4. detektory typu Expert/G sygnalizujące nieuszczelności instalacji gazowej na piętrze technicznym oraz w tunelu instalacyjnym,
5. 12 szt. dźwigów osobowych po 4 szt. dla każdego segmentu w tym po 2 dźwigi osobowo-towarowe w segmencie,
6. instalację hydrantową tzw. „mokrą” - pionów Ø 80
7. 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 2024 roku pracowała 4-osobowym składzie: kierownik, 3 pracowników, w tym 1 konserwator.

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

- Firma **Robert Baran Zakład Elektromechaniki Dźwigowej Technika Urządzeń Dźwigowych** z Sosnowca, wybranej na podstawie wyboru ofert.
- **Grupa Agencji Ochrony JUSTUS sp. z o.o.** sprawuje ochronę mienia i dozоровanie budynku mieszkalnego oraz zabezpieczenie i nadzorowanie prawidłowego parkowania aut 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, od sierpnia 2024, świadczy firma **FHU FLIBAR**.
- firma **MPGK** zgodnie z zawartą umową, świadczy usługi wywozu nieczystości stałych i wielkogabarytowych.



# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2024 ROK

- Firma „Gaz-Kom” z Dąbrowy Górniczej do dnia 10.03.2024 zg. z prawem budowlanym, na podstawie zawartej umowy, świadczyła usługi polegające na wykonaniu okresowej kontroli stanu technicznego sprawności przewodów kominowych w lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych oraz usuwanie zanieczyszczenia w przewodach kominowych, od dnia 11.03.2024 zakres obowiązków przejęła firma **P.H.U. Kom-Bud Błażej Jagsz z Bierunia Starego**.
- **Firma Supon sp. z o.o.** – serwisuje instalację systemu centralek i czujników wykrywających nieszczelności 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 oddymiającej.

Zasadnicze zadania, będące przedmiotem naszego działania w 2024 roku, były ujęte w/w planie gospodarczo-finansowym i działalności 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 2024 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 ma 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 2024 r. drastycznie wzrosły ceny usług i towarów głównie poprzez wzrost inflacji oraz od 1 stycznia i 1 lipca 2024 r. miały miejsce kolejne skokowe podwyżki pensji minimalnej, 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 obligatoryjnych 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 558 pism, w tym wydano 43 uzgodnień i warunków realizacji remontów mieszkań, inne pisma dotyczyły głównie spostrzeżeń na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, zmian meldunkowych, wniosków o wynajem lokali, komórek gospodarczych, korespondencji z instytucjami zewnętrznymi, korespondencji związanej z nabyciem lub zbyciem lokali mieszkalnych itp.,
- zarejestrowano 424 zlecenia na prace wykonane 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 93 i rozliczono 55 pozycji materiałowych,
- 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 01.07.2013 r., Administracja zajmowała się prowadzeniem ewidencji liczby 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 139 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 21 szkód,
- 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 RTV (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 15.03.2024 r. do: 15.05.2024 wiosennej oraz od 15.09.2024r do 15.11.2024 jesiennej kompleksowej akcji deratyzacji - zgodnie z Zarządzeniem Nr 3812/2024 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 02.02.2024 r.,
- 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 protokołarnie 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,

(Ciąg dalszy na str. 10)

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2024 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 9)

- wystawiono zlecenia firmom zewnętrznym na wykonanie robót awaryjnych i wynikających z bieżącej eksploatacji w ilości 18 szt. oraz zawarto 3 umowy,
- wystawiano faktury za zużyte media najemcom lokali użytkowych oraz firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni – 116 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 11 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 548 szt.,
- pośredniczo w załatwianiu spraw związanych z uzyskaniem przez osoby posiadające niskie dochody dodatków mieszkaniowych (z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej). Taką pomocą w sumie objętych jest 9 uprawnionych osób.

**Struktura praw do lokali, gdzie liczba lokali wynosi 965 w budynku/osiedlu przedstawia się następująco:**

- lokale spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe (wszystkie typy) 764 lokale,
- lokale z odrębną własnością (wszystkie typy) 191 lokali,
- lokale użytkowe spółdzielni 3 lokale,
- lokale użytkowe (najem, odrębna własność, spółdzielcze) 23 lokale,
- garaże najem i spółdzielcze 157 garaży.

Struktura wyodrębnień kształtuje się następująco: lokali wszystkich typów z odrębną własnością posiadamy 191 szt., co stanowi 19,79% całości zasobów, powierzchnia lokali wyodrębnionych to **7.883,91 m<sup>2</sup>**, co stanowi 20,91% powierzchni

## WPLYWY I KOSZTY EKSPLOATACJI

Na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedla w roku 2024 dysponowalibyśmy - przy pełnym braku zaległości w opłatach - **kwotą 4.103.830 zł** (będącej sumą wszystkich naliczeń z lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, reklam ) i została wydatkowana tak, **jak w tabeli powyżej:**

## ZAŁEGŁOŚCI W OPŁATACH

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

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE POZYCJI KOSZTÓW	KOSZT
1	Koszty obsługi Osiedla w tym: płace pracowników, koszty R.O. opłaty telekomunikacyjne, koszty BHP, koszty pomieszczeń administracyjnych, koszty transportu, materiały biurowe	790 640
2	Materiały przedmioty własne	20 780
3	Podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie terenu, ubezpieczenie rzeczowe	103 920
4	Pielęgnacja zieleni, odśnieżanie	23 580
5	Koszt energii elektrycznej (oświetlenie klatek i korytarzy, tunele garażowych, oświetlenie podcieni i energia zużyta przez dźwigi)	260 800
6	Zużycie wody w lokalach mieszkalnych z odprowadzeniem ścieków, koszt podzielników wraz z korektą	774 890
7	Ochrona pożarowa budynku, kontrola szczelności instalacji, roczna kontrola kominiarska w tym czyszczenie przewodów kominowych i wentylacyjnych	85 360
8	Wywóz nieczystości stałych i wielkogabarytowych	388 640
9	Usługi dozoru mienia	609 720
10	Usługi gospodarzy	285 860
11	Usługi Serwisu Technicznego, bieżące konserwacje, materiały, dewastacje	153 370
12	PREFON	4 370
13	Inne koszty Osiedla w tym: serwis systemu wjazdu, monitoringu, klimatyzacji, domofonów, dorobienie kluczy, opłaty skarbowe, wydanie Wspólnych Spraw, prowizja za usługi windykaty, książeczki opłat, urzędzenia biurowe, wymiana zaworów trmo, itp..	320 730
14	Legalizacja wodomierzy i podzielniki ciepła	21 800
15	Konserwacja dźwigów	149 510
16	Konserwacja i dostawa sygnału RTV	12 960
17	Pozostałe koszty	26 600
18	Dezynfekcja, deratyzacja, dezynsekcja	6 020
	<b>Razem koszty eksploatacji</b>	<b>4 039 550</b>

**266.875 zł** łącznie za wszystkie typy lokali według stanu na dzień 31.12.2024 r.

W ciągu roku sprawozdawczego odbyło się 11 posiedzeń z udziałem członków Rady Osiedla, na które zaproszono osoby niewnoszące w terminie opłat za lokal. Wystosowano w sumie 88 pism na łączną kwotę 213.727,15 zł w wyniku podjętych działań odzyskano od 68 dłużników, kwotę 160.295,00 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.”

## Pożytki

Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem. W roku sprawozdawczym pożytki w wysokości **182.300 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 2023/2024 wyniosły **1.820.670 zł**. Bilans Zamknięcia na koniec 2024 roku wyniósł **49.570 zł**.

## Dewastacje

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

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2024 ROK

Powaznym problemem staje się w naszym budynku wrzucanie do toalet odpadów, które na poziomie parteru lub pietra 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 między sąsiadzkich, **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.

Gożąco 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 nie malowanie ich czymkolwiek.

## Parking

Zgodnie z Państwa wnioskiem i oczekiwaniami zamknięty parking pod Superjednostką działa już od szesnastu lat. Obecnie wydanych jest 548 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 **54.900 zł**. Na wartość tę złożyły się koszty ochrony i utrzymania porządku, koszty serwisowania urządzeń wjazdu i wyjazdu, koszty dewastacji. 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

	WYKONANO	KOSZT ROBÓT
1	Remont dźwigów w tym zg. z zaleceniami UDT	148 390
2	Remont kanalizacji sanitarnej na podstawie projektu budowlano-wykonawczego wymiany pionów i poziomów kanalizacji sanitarnej- kl. 28, 26, 24	1 052 220
3	Splata rat pożyczki	86 730
4	Odsetki dot. splat pożyczki	650
5	Narzut kosztów ogólnozakładowych	43 050
6	Odpis na fundusz interwencyjny	11 640
7	Modernizacje i inne roboty	6 120
	Wymiana stolarki okiennej koszt ogólny w tym:	6 270
	– Realizowana przez Spółdzielnię w mieszkaniach	0
	– Realizowana przez członków we własnym zakresie	6 270
	– koszty refundacji	
	<b>RAZEM</b>	<b>1 355 070</b>

nych wynik to z ograniczenia rozmiarów terenu do zagospodarowania i konieczności przestrzegania 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 wyniósł **24.440 zł** brutto.

Monitoring, jako system, działa od czternastu 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.

## II. REMONTY

Część „B” Funduszu Remontowego w 2024 roku wyniósłby (gdyby nie było zaległości w opłatach) **1.642.250 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 splaty 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 2024 został zrealizowany po stronie kosztów na wartość **1.355.070 zł**.

Wykorzystanie środków z przeznaczeniem na koszty prac remontowych przedstawiają się tak, jak w tabeli powyżej.

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 do dnia 31.12.2024 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 tabela na str. 12.

W roku 2024 koszty funduszu remontowego w części „A” kształtowały się następująco:

- **40.351,80 zł** modernizacja rozdzielni n.n w kl 18, 24, 30
- **933.543,14 zł** montaż paneli fotowoltaiki na dachu wraz instalacją podzespołów. Koszt ten zostanie pomniejszony o 50% z tytułu przyznania grantu Banku Gospodarstwa Krajowego

(Ciąg dalszy na str. 12)

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2024 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 11)

## OSIEDLE SUPERJEDNOSTKA

przeznaczonego na OZE, po jego wpływie i zaksięgowaniu.

- **563,39 zł** montaż odpowietrznika c.o. spirotop
- **68.324,83 zł** koszty ogólnozakładowe (realizacja uchwały Zarządu 25/2019),  
*Pełne zestawienia przedstawia się następująco znajduje się w tabeli na str. 12.*

Wyrównanie salda osiedla następuje stopniowo z odpisów na fundusz remontowy część „A”, tj. obecnie **2,12 zł/m<sup>2</sup>** oraz na działania termomodernizacyjne i **0,34 zł/m<sup>2</sup>** na działania energooszczędne oraz zwrotu jako przyspieszenia spłaty zobowiązań Osiedla z Funduszu Remontowego cz. „B” **0,20 zł/m<sup>2</sup>**.

### III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Do obowiązków Administracji należała również realizacja działalności społeczno-kulturalnej w Osiedlu stanowiącej statutową powinność Spółdzielni. 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 2024 ze wszystkich typów lokali w sumie z bilansem otwarcia roku 2024 oraz odpłatnością uczestników imprez wyniósł **97.820 zł** według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Suma ta została spożytkowana w następujący sposób:

- Wycieczka 3-dniowa do Pragi dla 12 osób **7.290 zł**
- Teatr Śląski, Teatr Rozrywki, NOSPR, Filharmonia dla 214 osób **10.650 zł**
- Dofinansowanie i paczki świąteczne dla 10 osób i dofinansowanie spotkania emerytów dla 17 **2.650 zł**
- Ogółem koszt **20.590 zł**

Rok 2024 został zamknięty saldem dodatnim w wysokości **58.400 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 społeczno-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, styczeń 2025

**KIEROWNIK ADMINISTRACJI  
Osiedla Superjednostka  
mgr WERONIKA SIKORA**

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2024 z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitalnych + 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 -2024*	Wpływ z odpisów za lata 1997-2024**/**	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	25 310 133	18 498 961	<b>-6 811 172</b>	-202,21	-8 938,55

\*do dnia 31.12.2024

\*\*uwzględnia środki przeksięgowane z fund. rem. cz. "B" i fund. Interwencyjnego

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

\*\*\* w roku 2025 zostanie rozliczony Grant OZE 50% wartości, instalacji fotowoltaicznej wykonanej w roku 2024

Saldo ogółem osiedla na dzień 31.12.2024

**-6 811 172 zł**

Saldo jednostkowe na dzień 31.12.2024

**-202,21 zł/1 m2 p.u.**

Katowice, styczeń 2025

### ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA NA 2025 ROK

Zamierzenia Administracji Osiedla w zakresie działalności eksploatacyjnej i remontowej na rok 2025 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.

Czynniki owe spowodują wzrost kosztów w całej gospodarce, w tym również w działalności naszej

Spółdzielni - koszty muszą być pokryte wpływami finansowymi, tak aby 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 wyniosić będą **4.321.660 zł** przy memoriałowo liczonych wpływach roku **4.464.550 zł** w tym pożytki **191.690 zł**, podatek CIT **22.350 zł**. (*patrz tabela na str. 13*)

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.

**Pełna realizacja planu w roku 2025 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 2025 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 ich nieszczelności,

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2024 ROK

- kontrola przewodów kominowych i spaliny-  
wych,
- kontrola jednoroczna budynku,
- kontrola urządzeń przeciwpożarowych.

Środki z opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz przewidywane pożytki 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 oczekiwań.

## 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 kontynuowała wymianę pionów i poziomów kanalizacji. Koszt remontu, obejmujący pełny zakres wymiany pionów kl. 24 kontynuacja z roku poprzedniego oraz, kl 22, kl 20 i dwa piony kl. 18, w tym przywrócenie łazienek do stanu pierwotnego, generuje poważny wydatek, który pokryty zostanie z bieżących odpisów.

**W dolnej tabeli obok** przedstawiamy Państwu założenia planu remontów na 2025 r. z przewidywanym łącznym **kosztem** jego wykonania **1.450.910 zł.**

Planowane wpływy wyniosą **1.110.500 zł** ze wszystkich typów lokali, planowane koszty roku to **1.450.910 zł** wynik roku z B.O. (**347.500 zł**): **+7 090 zł.**

W planowanych wpływach uwzględniono przebiegięgowania 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 2025 r. przewiduje się akumulację kwoty (według naliczeń) – w wysokości **61.208 zł.**

- akcję zima w okresie I kwartale 2025
    - imprezy kulturalne i oświatowe **11.700 zł**
    - Wyjazd egzotarium Gliwice **10.800 zł**
  - imprezy w II i IV kwartale 2025
    - imprezy kulturalne i oświatowe, kino, teatr **4.700 zł**
    - wyjazd zamek Rudno muzeum minerałów **19.000 zł**
  - „akcję lato” w okresie III kwartale 2025
    - 3-dniowa wycieczka **37.800 zł**
    - jednodniowy wyjazd na grzyby **4.500 zł**
    - wyjście do kina lub teatru **3.000 zł**
    - Letni Ogród Teatralny **1.600 zł**
    - inne formy działalności **6.000 zł**
- RAZEM 99.100 zł**

(Dokończenie na str. 14)

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE POZYCJI KOSZTÓW	KOSZT
1	Koszty obsługi Osiedla w tym: płace pracowników, koszty R.O. opłaty telekomunikacyjne, koszty BHP, koszty pomieszczeń administracyjnych, koszty transportu, materiały biurowe	745 490
2	Materiały przedmioty własne	29 780
3	Podatek od nieruchomości , opłata za wieczyste użytkowanie terenu, ubezpieczenie rzeczowe	105 920
4	Pielęgnacja zieleni, odśnieżanie	30 930
5	Koszt energii elektrycznej (oświetlenie klatek i korytarzy, tuneli garażowych, oświetlenie podcieni i energia zużyta przez dźwigi )	121 740
6	Zużycie wody w lokalach mieszkalnych z odprowadzeniem ścieków, koszt podzielników wraz z korektą	860 540
7	Ochrona pożarowa budynku, kontrola szczelności instalacji, roczna kontrola kominarska w tym czyszczenie przewodów kominowych i wentylacyjnych	87 360
8	Wywóz nieczystości stałych i wielkogabarytowych	473 650
9	Usługi dozoru mienia	750 120
10	Usługi gospodarzy	317 520
11	Usługi Serwisu Technicznego, bieżące konserwacje, materiały , dewastacje	173 370
12	PFRON	4 370
13	Inne koszty Osiedla w tym: serwis systemu wjazdu, monitoringu, klimatyzacji, domofonów, dorobienie kluczy, opłaty skarbowe, wydanie Wspólnych Spraw, prowizja za usługi windyacyjne, książeczki opłat, urządzenia biurowe, wymiana zaworów trmo, itp..	358 860
14	Legalizacja wodomierzy i podzielniki ciepła	30 040
15	Konserwacja dźwigów	201 120
16	Konserwacja i dostawa sygnału RTV	13 380
17	Pozostałe koszty	10 450
18	Dezynfekcja, deratyzacja, dezynsekcja	7 020
	<b>RAZEM KOSZTY EKSPLOATACJI</b>	<b>4 321 660</b>

	WYSZCZEGÓLNIENIE	KOSZT
1	Wymiana stolarki okiennej	29 110
2	Wymiana stolarki okiennej refundacja	
3	Naprawy dźwigów zg z zaleceniem UDT i wskazaniem konserwatora	92 970
4	Remont kanalizacji wewnętrznej kl 24 2 piony	146 000
	Remont kanalizacji wewnętrznej kl 22 6 pionów	365 000
5	Remont kanalizacji wewnętrznej kl 20 6 pionów	365 000
6	Remont kanalizacji wewnętrznej kl 18 2 piony	331 670
7	Remont malowanie ścian i położenie paneli pomieszczenie świetlicy. Al. Korfantego 32	13 100
8	Splata rat pożyczki z Funduszu Interwencyjnego 7 220 zł/m-cz odsetkami	53 330
9	Odpis na Fundusz Interwencyjny Mieszkania , Lokale, Garaże	11 630
10	Inne roboty i koszty ogólnozakładowe	43 100
	<b>RAZEM</b>	<b>1 450 910</b>

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2024 ROK

(Dokończenie ze str. 13)

Przewiduje się, że wszystkie zaplanowane formy z wyjątkiem pomocy dla potrzebujących, będą organizowane z częściową partycypacją w kosztach przez jej uczestników, w wymiarze od 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 2025 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 2024 r. 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 przyjęła 21 lipca 2024 roku uchwałę Mr V/72/24 „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, dokonać wyboru metody ustalania 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. Ustalić stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, o której mowa w § 1 w wysokości 35,20 zł miesięcznie.

2. Ustalić wyższą stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, o której mowa w § 1, jeżeli odpady nie są zbierane w sposób selektywny w wysokości 70,40 zł miesięcznie.

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.

## NIE WRZUCAMY:

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



## WRZUCAMY:

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

## NIE WRZUCAMY:

– szkła zbrojonego, okiennego, samochodowego, luster, szkła stołowego (szkłanek, 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 nie właściwe 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 2m<sup>3</sup> 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 umieszczonych na tablicach ogłoszeń budynków.
- nadwyżki gruzu budowlanego i innych odpadów remontowych należy dostarczyć osobiście do miejsca składowania odpadów,
- informujemy, że w każdą środę w godzinach od 15<sup>00</sup>-20<sup>00</sup> istnieje możliwość darmowego odbioru zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego np./ lodówki, pralki, kuchenki itp. tel. 12-292-66-66.

W związku z nowymi regulacjami dotyczącymi segregacji odpadów na terenie Unii Europejskiej informujemy, iż od dnia **1 stycznia 2025 roku**, weszła w życie zmiana prawa nakładająca **obowiązek segregacji odpadów tekstylnych i odzieży**. Zgodnie z tą regulacją tekstyliów (np. ręczników, pościeli, zasłon, firan itp.), a także odzieży (wraz z butami, plecakami i galanterią) **nie należy wrzucać do pojemników na odpady komunalne**.

Na terenie miasta Katowice mieszkańcy mogą bezpłatnie oddać tego rodzaju odpady w Gminnych Punktach Zbierania Odpadów (GPZO) przy ul. Bankowa 10 – tel. 788 020 325, ul. Miłowska 7B – tel. 32 35 87 671, ul. Obroki 136 – tel. 32 35 87 600, ul. Zaoopusta 70 – tel. 668 654 659.

Godziny otwarcia GPZO: poniedziałek, środa, czwartek, piątek w godzinach 6<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>, wtorek w godzinach 9<sup>00</sup> - 20<sup>00</sup>, soboty w godzinach 8<sup>00</sup> - 13<sup>00</sup>.

Szczegółową informację w tej sprawie zamieszczono w każdej klatce, w gablotach ogłoszeniowych.

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

**KIEROWNIK ADMINISTRACJI  
Osiedla Superjednostka  
mgr WERONIKA SIKORA**