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 WIERZBOWA

które odbędzie się we wtorek, 23 stycznia 2024 roku, o godz. 16^{30} 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").

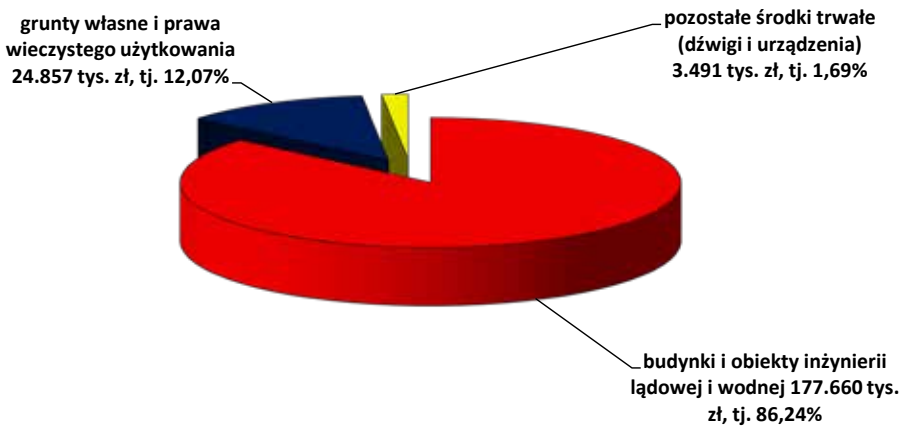
W roku 2023 – pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na bieżącą działalność Spółdzielni, prognoza ogólnej sytuacji gospodarczej Spółdzielni wskazuje na to, że rok 2023 ma szansę zakończyć się pozytywnym wynikiem finansowym, przy jednoczesnym utrzymaniu 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)

Wykres nr 1

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2023 ROKU



PORZĄDEK OBRAD 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.

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 przeksięgowań 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 wchodzą: 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 księgowań 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 m¸ 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

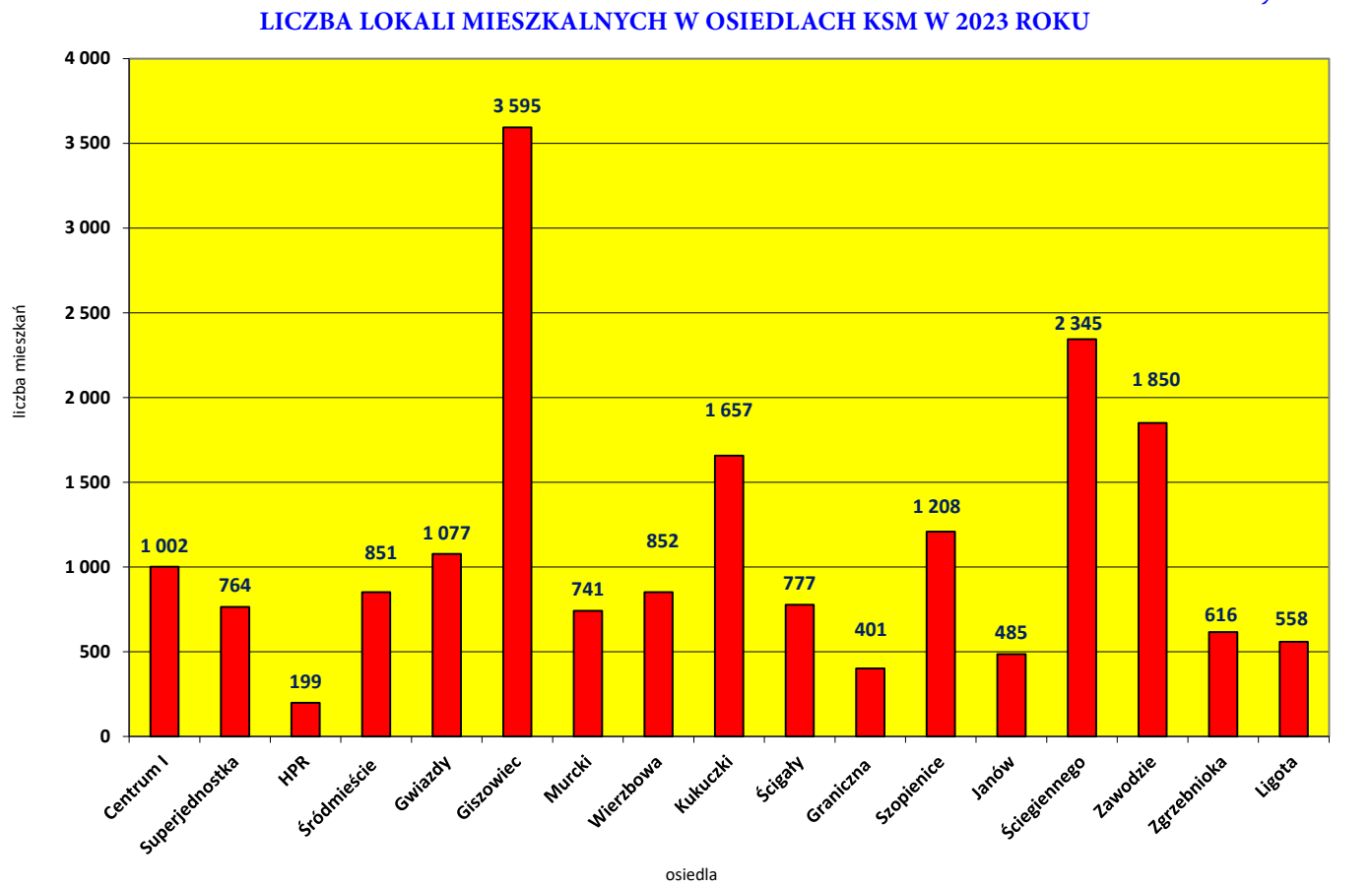
W 2023 roku Spółdzielnia liczyła 18.089 członków (w 2022 r. – 18.306 członków), w tym osoby prawne oraz posiadające prawa członkowskie w powiązaniu z posiadaną ekspektatywą do lokalu (wynikającą z wpłaty zaliczkowanej na poczet funduszu gruntów wymaganą do 2017 roku).

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 – 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 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 wtórnego 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



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 mieszkań 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.

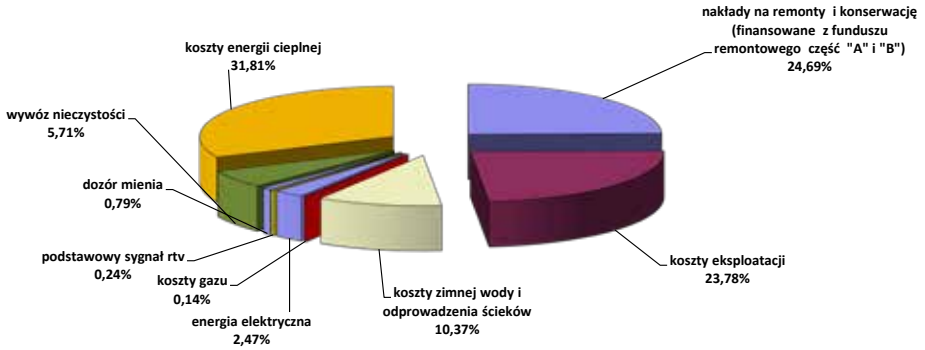
Wysokość naliczonych wpływów jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie zasada rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej. 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 – za 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 m^2) 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 zaliczki 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".

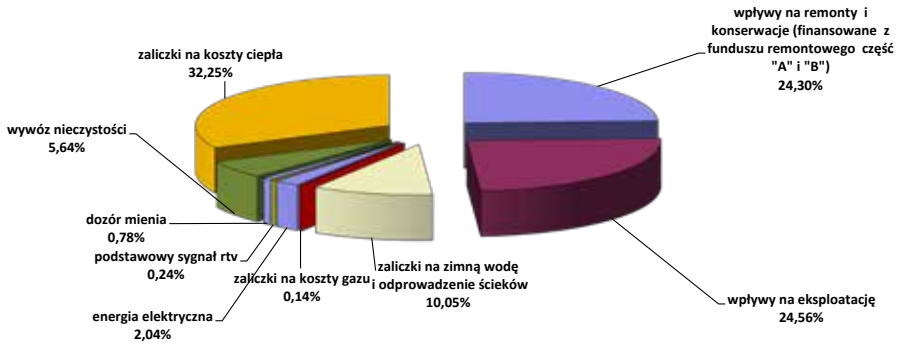
Realizacją remontów w Spółdzielni w zależności od ich zakresu i rodzaju zajmują się:

- 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 zlecania, 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 właściwych 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%.

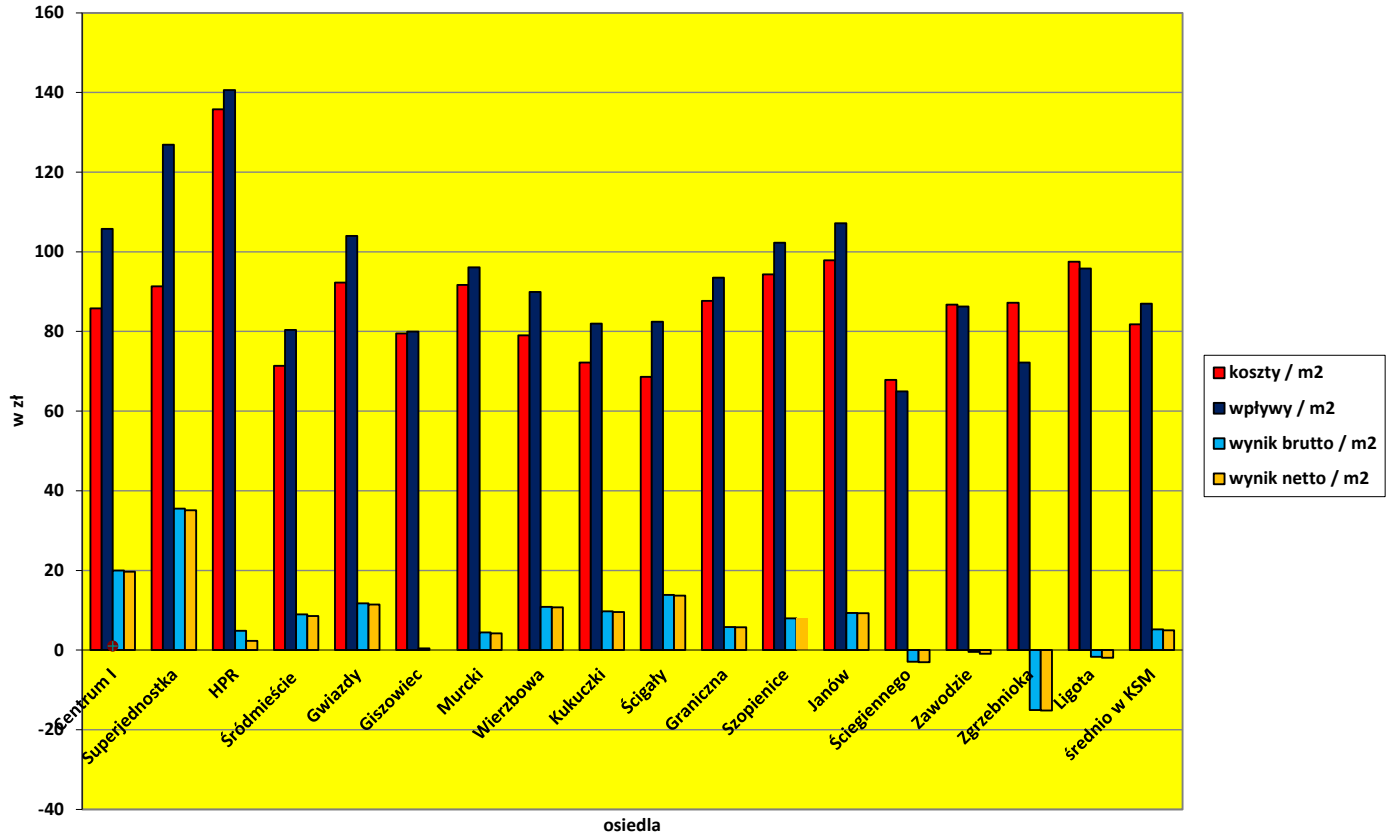
W 2023 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

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

- wysłano 3.937 wezwań do zapłaty,
- zawarto 49 dwustronnych ugód o ratalną 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%,

Wykres nr 5

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

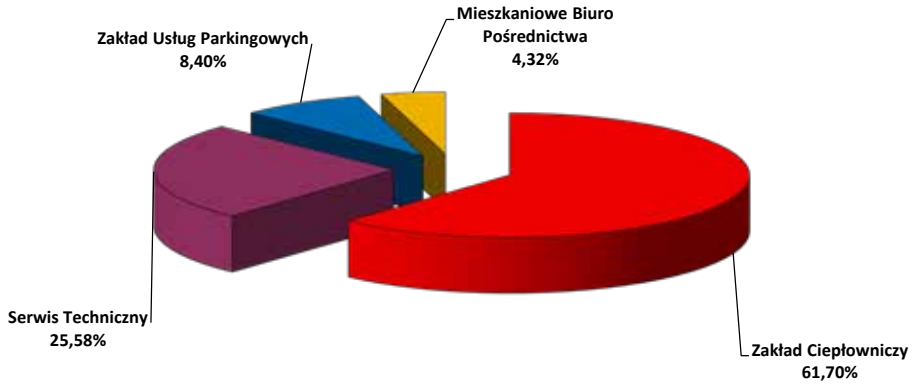
Realizacja programu **„Inwestycje w przygotowaniu na rok 2023”**:

■ **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 kolejowej” 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.

Wykres nr 6

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



„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 Przestrzennego 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 sprzątanie.

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

Uzyskano zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania 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 sąsiadujący 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 Mieszkaniowe 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 Ślązkiewicz** – 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-mieszkaniowe, 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 kapitalnych 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 aneksów 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 spółdzielczych 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 spółdzielczych 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" zakończone 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 współorganizację reaktywowanych 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 Korfantego 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 Prezydenta Marcina Krupy pn. „Młodzieżowa Orkiestra Rozrywkowa", który zwieńczony 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 włodarzy 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 współopiniowała, przy udziale Działu Obsługi Prawnej, wnioski, instrukcje i projekty regulaminów wewnętrznych i innych aktów prawna 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 na 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 przedstawionych w nim zadań, do pozytywnego postrzegania Spółdzielni na zewnątrz.

Katowice, grudzień 2023 rok

ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA WIERZBOWA KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

SZANOWNI CZŁONKOWIE, MIESZKAŃCY OSIEDLA WIERZBOWA!

Rada Osiedla w myśl statutu KSM jest organem spółdzielni sprawującym nadzór i kontrolę społeczną nad działalnością Administracji Osiedla. W dniu 15.01.2020 roku na Zebraniu Osiedlowym wybrano 5-osobowy sklad Rady Osiedla Wierzbowa na czteroletnią kadencję, która kończy się właśnie w styczniu 2024 roku.

Wybrana Rada Osiedla w mijającej kadencji pracowała w następującym składzie:

- **Teresa WIĄZANIA** – przewodnicząca Rady Osiedla,
- **Halina GÓRECKA** – zastępca przewodniczącej Rady Osiedla,
- **Anna PALUCH** – przewodnicząca Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Adam KULIK** – członek Rady Osiedla,
- **Maria MIKSIEWICZ** – członek Rady Osiedla.

Rada Osiedla działała w 2 komisjach problemowych:

- **komisja gospodarki zasobami osiedla,**
- **komisja społeczna, oświatowa, kulturalna.**

Do kompetencji Rady Osiedla należy:

- Kontrola realizacji zatwierdzonego planu remontów na dany rok.
- Przeglądy stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobów naszego osiedla.
- Udział w komisyjnych wyborach wykonawców robót oraz w komisyjnych odbiorach robót realizowanych na osiedlu.
- Analiza skarg i wniosków.
- Bieżące analizy kosztów eksploatacji.
- Kontrola nad realizacją planu społeczno-kulturalnego.
- Analizowanie sytuacji zadłużenia osiedla z tytułu zalegania w opłatach za lokale mieszkalne, garaże wbudowane i lokale użytkowe.
- Spotkania z osobami zalegającymi w opłatach za lokale mieszkalne.
- Bieżąca analiza stawek opłat za lokale mieszkalne, garaże wbudowane i lokale użytkowe.
- Podejmowanie stosownych uchwał zatwierdzających założenia gospodarcze (plany) na dany rok oraz stawek opłat zależnych od spółdzielni.
- Inne tematy i problemy wynikające z kompetencji Rady Osiedla.

Plenarne posiedzenia Rady Osiedla w 2023 roku odbyły się 8 razy, natomiast komisje wg potrzeb problemowych obradowały 2 razy.

Wszystkie posiedzenia są protokołowane.

Mimo niskiego liczebnie składu, Rada należycie wywiązuje się z nałożonych statutowo obowiazków.

REMONTY

Stan techniczny poszczególnych nieruchomości wynikający z przeglądów rocznych jest podstawa do ustalenia zakresu remontów dla danej nieruchomości. Konstruując plan remontów na dany rok w pierwszej kolejności uwzględnia się bezpieczeństwo zamieszkiwania i możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości.

Zatwierdzony w 2022 roku plan remontów na 2023 rok finansowany ze środków części „B" został rzeczowo wykonany w 100%.

Staraniem Rady i Administracji Osiedla została przyspieszona w stosunku do założeń Strategi Ekonomicznej KSM modernizacja ocieplenia elewacji budynku przy ulicy Wierzbowej 38 - 46. Realizacja modernizacji elewacji została zrealizowana do końca maja 2023 i sfinansowana w ramach środków funduszu remontowego część „A".

Realizując nasz statutowy obowiązek na bieżąco monitorujemy pracę Administracji Osiedla. Pozytywnie oceniamy prowadzone działania w zakresie właściwego utrzymania zasobów naszego Osiedla, jego stanu technicznego, dbałości o porządek i ogólną estetykę. Nasze uwagi i wnioski w sprawach Osiedla są wnikliwie analizowane i uwzględniane w pracy Administracji.

Szczegółowe zestawienie poszczególnych pozycji remontów z funduszu „B" jest wykazane w sprawozdaniu Administracji Osiedla.

EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI

Koszty utrzymania nieruchomości to koszty zależne od Spółdzielni i koszty od niej niezależne.

Koszty niezależne od spółdzielni stanowią średnio około 80% całości kosztów eksploatacji, a są to między innymi: dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków, podgrzanie wody (dotyczy budynków przy ul. Modrzewiowej), dostawa ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, podatki od nieruchomości, podatek gruntowy, energia elektryczna poza mieszkaniem, materiały do konserwacji urządzeń zabudowanych w nieruchomościach, urzędowe zmiany najniższego wynagrodzenia itp.

Koszty zależne od spółdzielni to te dla, których stawkę ustala w wyniku analizy spółdzielnia i jest to w kompetencji Rady Osiedla lub Rady Nadzorczej.

W wyniku galopujących zmian ustawowych cen na rynku, takich jak: paliwa, energii elektrycznej, materiałów biurowych, usług serwisowych, najniższej stawki płac itp. rośnie wpływ na powstawanie kosztów zależnych. Dobre gospodarowanie każdą złotówką w 2023 roku pozwala na minimalne zmiany stawek na 2024 rok.

W związku z powyższym Rada Osiedla po szczegółowej analizie podjęła uchwałę Nr 6 /2023 z 7.11.2023 r. w sprawie zmiany opłaty miesięcznej na funduszu remontowym część „B" od 1.03.2024 r. ze stawki **1,60** na **1,66 zł /m²**.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA, KULTURALNA

W ramach działalności społeczno-kulturalnej zostały zakupione dla chętnych mieszkańców bilety do NOSPR-u, teatru, kina (częściowa odpłatność) oraz zostały zorganizowane Mikołajki dla dzieci mieszkańców Osiedla.

Kilka osób z naszego Osiedla skorzystało z wycieczek organizowanych przez Zarząd lub inne administracje naszej Spółdzielni z dofinansowaniem z naszych osiedlowych środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

ZADŁUŻENIA

W 2023 roku wróciliśmy do spotkań z osobami zalegającymi w opłatach za lokale. W zaproszeniach na spotkanie z Radą i Administracją Osiedla jest podana informacja o tym, że można również odpowiedzieć telefonicznie lub mailem. Taka forma podejmowanych działań przynosi

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA WIERZBOWA KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

(Dokończenie ze str. 7)

efekty ponieważ część osób spłaca w części lub całości swoje zadłużenie. **Zadłużenie za lokale na naszym osiedlu wynosi na dzień 30.11.2023 roku 291.661,70 zł.**

Na każdym plenarnym posiedzeniu Rady Osiedla członek Rady Nadzorczej z naszego osiedla **Teresa Wiązania** przekazywała wszelkie informacje i ustalenia dokonane na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Osiedla w roku 2023 pełnili dyżury w każdy pierwszy wtorek miesiąca.

Mieszkańcy naszego osiedla mogą zgłaszać się na dyżur, przedstawiając swoje wnioski i skargi dotyczące porządku, bezpieczeństwa, remontów oraz aby uzyskać porady mieszczące się w zakresie kompetencji Rady Osiedla. Wszelkie zgłoszenia są odnotowywane w rejestrze i przedstawiane na posiedzeniu plenarnym Rady Osiedla, a po omówieniu zostaje im nadany stosowny bieg zmierzający do rozwiązania problemu. W 2023 roku na taki dyżur przybyła tylko 1 osoba.

Rada Osiedla zatwierdziła i podjęła stosowne uchwały dla:

- Projekt plan remontów części „B"na 2024 rok. Uchwała nr 5/2023 z 7.11 2023 r.,
- Plan Społeczno-Oświatowy i Kulturalny na 2024 rok Uchwała nr 3/2023 z 7.11.2023 r.,
- Projekt założeń ekonomiczno-gospodarczych na 2024 rok. Uchwała nr 4 /2023 z 7.11.2023 r.

Zakres rzeczowo finansowy działalności Administracji Osiedla Wierzbowa jest podany w sprawozdaniu Administracji.

Dziękujemy Radzie Nadzorczej KSM, Zarządowi KSM oraz pracownikom Administracji Osiedla Wierzbowa za wsparcie, i pomoc w realizacji naszych statutowych zadań. Dziękujemy również członkom naszej osiedlowej społeczności za zaangażowanie, wyrozumiałość i życzliwość.

Ustępująca Rada Osiedle życzy nowowybranej Radzie wytrwałości w realizacji wszelkich pomysłów i kontynuacji działań na rzecz mieszkańców Osiedla Wierzbowa.

Zapraszamy wszystkich członków i mieszkańców naszego osiedla na zebranie sprawozdawczo-wyborcze, które odbędzie się w dniu **23 stycznia 2024 roku o godzinie 16^{30}** w sali konferencyjnej KSM przy ul. Klonowej 35 c.

W imieniu
Rady Osiedla Wierzbowa
Przewodnicząca Rady
TERESA WIĄZANIA

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WIERZBOWA ZA 2023 ROK

SZANOWNI PAŃSTWO!

Administracja Osiedla Wierzbowa Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, wypełniając swoje statutowe obowiązki, przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla w oparciu o wykonanie rzeczowe i finansowe.

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla w dniu 8.11.2022 - uchwała nr 3/2022 i 4/2022. 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 Wierzbowa zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami - w formie dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy". Ewentualne uwagi, propozycje i wnioski dotyczące przedstawionych materiałów sprawozdawczych można było kierować pisemnie poprzez tradycyjną pocztę lub internetowym e-mailem na stałe adresy Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Do ubiegłorocznych materiałów zawierających sprawozdania za rok 2022 i plany na rok 2023 uwagi, propozycje i wnioski od mieszkańców nie wpłynęły.

Działalność Administracji ukierunkowana była głównie na zagadnienia związane z poprawą warunków zamieszkiwania, dostosowanie budynków Osiedla do obecnie obowiązujących standardów (w tym do aktualnych wymogów Prawa Budowlanego), przy jednoczesnym efektywnym wykorzystaniu gromadzonych środków finansowych.

W zasobach Osiedla Wierzbowa w 2023 r. znajdowały się **24 budynki mieszkalne** o łącznej liczbie **852 mieszkań**, **3 lokale użytkowe** oraz **8 garaży wbudowanych**.

W Administracji Osiedla zatrudnionych jest 5 pracowników: kierownik, administrator, inspektor ds. technicznych oraz 2 konserwatorów.

Ponadto obsługa Osiedla do końca 2023 r realizowana była na podstawie stałych umów cywilno-prawnych z 1 firmą usługowo-porządkową, 2 firmami konserwującymi dźwigi osobowo-towarowe, 1 firmą obsługująca domofony i 1 firmą serwisująca system monitoringu.

PRACE I DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA W 2023 ROKU

W okresie od 1.01 do 31.11.2023 r. do Administracji Osiedla Wierzbowa wpłynęło **680** pism i podań od mieszkańców Osiedla oraz różnych instytucji zewnętrznych, które dotyczyły spraw Osiedla i indywidualnych mieszkańców. Wymagały one rozpoznania, załatwienia lub wyjaśnienia podnoszonych w pismach kwestii, rozwiązania (w miarę możliwości prawnych) problemów, a niektóre dotyczące podmiotów niepodlegających Spółdzielni wymagały interwencji w odpowiednich instytucjach.

Na bieżąco realizowane były zadania związane z administrowaniem, między innymi z:

1. przygotowywaniem założeń ekonomiczno-gospodarczych uchwalanych przez Radę Osiedla,
2. prowadzeniem ewidencji ruchu ludności (obecnie zamieszkałych około 1252 osób) w zakresie: zwiększenia i zmniejszenia liczby zamieszkałych osób w związku ze stałym lub czasowym pobytem, dokonywania zmian

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WIERZBOWA ZA 2023 ROK

ewidencyjnych zgłaszanych przez lokatorów obejmujących urodzenia dziecka, zmiany stanu cywilnego, zgonu mieszkańców oraz przekazywania do Działu Ewidencji Opłat za Lokale miesięcznych wykazów zmian osobowych osób zameldowanych lub wymeldowanych, w celu skorygowania opłat z tytułu liczby użytkowników mieszkań oraz opłaty za śmieci.

3. przygotowaniem informacji o osobach zadłużonych dla potrzeb Administracji, Rady Osiedla, Zarządu oraz uczestniczenie wspólnie z Radą Osiedla w rozmowach z osobami zalegającymi w opłatach i sporządzanie protokołów z prowadzonych rozmów oraz udział w posiedzeniach Zarządu Spółdzielni.
4. bieżącym monitorowaniem jakości wykonywanych usług utrzymania czystości i porządku na terenie Osiedla, przyjmowaniem od mieszkańców wniosków, spostrzeżeń i uwag dotyczących pracy odpowiedzialnych za te usługi służb, sporządzaniem protokołów z kontroli, a w szczególnych wypadkach dokonywaniem zgodnie z umową odpowiednich potrąceń z wynagrodzenia podmiotom gospodarczym za stwierdzone uchybienia w pracy.
5. nadzorowaniem firm w zakresie prawidłowego przebiegu kontroli wynikających z ustawy Prawo Budowlane (tj. przeglądy okresowe, kominiarskie i gazowe), a także prowadzeniem korespondencji z mieszkańcami w tym zakresie.
6. bieżącą współpracą ze Strażą Miejską i Policją w zakresie zapewnienia porządku i bezpieczeństwa zamieszkiwania w zarządzanych przez Spółdzielnię zasobach.
7. kontrolowaniem faktur wystawianych przez podmioty gospodarcze i faktur kosztowych oraz dekretowanie ich zgodnie z obowiązującym w KSM planem kont.
8. analizowaniem kosztów oraz opracowaniem niezbędnych kalkulacji i innych załączników do umów z podmiotami działalności gospodarczej.
9. tworzeniem stosownej dokumentacji (protokołów zdawczo-odbiorczych) przy przekazywaniu/przejmowaniu od osób fizycznych i prawnych lokali mieszkalnych/użytkowych mieszczących się w zasobach Osiedla (w tym przejmowaniem tych lokali po rozwiązaniu, wygaśnięciu lub wypowiedzeniu umowy).
10. współdziałaniem przy tworzeniu dokumentacji dotyczącej likwidacji szkód z tytułu zdarzeń losowych i tworzeniem dokumentacji umożliwiającej wypłatę ewentualnych odszkodowań z tego tytułu na rzecz członków Spółdzielni przez firmę ubezpieczeniową.
11. monitorowaniem działań firm wykonujących cięcia sanitarno-pielęgnacyjne drzew i krzewów na terenie Osiedla i postanowień wynikających z wydanych decyzji Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Katowice w zakresie usunięcia i nasadzeń drzew.
12. nadzorowaniem w okresie wiosennym i jesiennym kompleksowej deratyzacji zgodnie z obowiązująca Uchwałą Rady Miasta Katowice, polegającej na rozłożeniu środków na gryzonie w korytarzach piwnicznych we wszystkich budynkach mieszkalnych w Osiedlu.
13. kompleksowym oczyszczaniem piaskownic ze starego piasku po okresie zimowym oraz uzupełnieniem czystym piaskiem wraz z przeprowadzeniem dezynfekcji w okresie wiosennym.
14. bieżącym monitorowaniem jakości wykonywanych usług przez firmę MPGK w zakresie wywozu stałych odpadów komunalnych i utrzymaniem czystości boksów śmietnikowych.
15. usuwaniem z korytarzy piwnic oraz pomieszczeń ogólnego użytku (tj. pralnie, suszarnie) zgromadzonych przez mieszkańców rzeczy zbędnych, naruszających przepisy o ochronie ppoż.
16. współuczestniczeniem ze Strażą Miejską a także przedstawicielami Rady Osiedla w przeglądach wiosennych i zimowych, w zakresie należytego utrzymania czystości na terenie Osiedla,
17. prowadzeniem podręcznego magazynku osiedlowego (przyjmowanie na stan ewidencyjny i wydawanie materiałów), a także prowadzeniem szczegółowej ewidencji rozliczeniowej i inwentaryzacyjnej zgodnie z przyjętymi w KSM zasadami.
18. prowadzeniem bieżącej kontroli prawidłowości pracy zainstalowanych urządzeń pomiarowych, jak też interweniowaniem w przypadku ujawnienia nieprawidłowości.
19. comiesięcznym sprawdzaniem pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym, faktur obciążających Spółdzielnię za dostarczane media, tj.: energię elektryczną, wodę oraz dokonywanie odpowiedniego rozliczenia kosztów i ich rejestrowanie na poszczególne nieruchomości .
20. prowadzeniem „systemu jednego klucza" do klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku i śmietników, w tym zamawianiem kluczy oraz wydawaniem ich mieszkańcom.
21. bieżącym uzupełnianiem i korektą spisów mieszkańców poszczególnych nieruchomości budynkowych oraz nazwisk na domofonach ze szczególnym uwzględnieniem przepisów RODO.
22. organizowaniem i uczestniczeniem w pracach komisji dotyczących kwalifikacji stolarki okiennej do wymiany. Uczestniczeniem w komisjach dotyczących odbioru wymienionej stolarki okiennej wraz z kontrolą i przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do uzyskania należnej refundacji, a także weryfikowaniem dokumentacji przekazanej przez mieszkańców dotyczącej refundacji za wymienioną stolarkę okienną we własnym zakresie.
23. rozpatrywaniem wniosków dotyczących przeprowadzenia prac remontowo-modernizacyjnych w lokalach przez mieszkańców Osiedla (w okresie 12 miesięcy br. wydano 73 uzgodnienia z podaniem odpowiednich warunków technicznych).
24. przyjmowaniem i przekazywaniem do Zakładu Ciepłowniczego KSM zgłoszeń dotyczących nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, współdziałaniem z Zakładem Ciepłowniczym KSM i firmą Ista w zakresie reklamacji dotyczących wysokości opłat wynikających z indywidualnych rozliczeń kosztów.
25. przekazywaniem zgłoszeń o awariach dźwigów osobowych, domofonów, sieci TV kablowej, firmom prowadzącym ich obsługę i konserwację.
26. prowadzeniem na bieżąco książek obiektów budowlanych.
27. współpracą z osobami uprawnionymi w czasie dokonywanych przeglądów stanu technicznego budynków Osiedla w zakresie ogólnobudowlanym.
28. sprawdzaniem wycen na roboty remontowe, przygotowywaniem umów lub zleceń na te roboty.
29. sprawdzaniem prac wykonanych przez pracowników, firmy zewnętrzne i mieszkańców.
30. rozwiązywaniem bieżących problemów technicznych wynikających z eksploatacji i zużycia elementów obiektów budowlanych.
31. prowadzeniem rejestrów zgłoszeń usterek występujących u mieszkańców.
32. współdziałaniem z Radą Osiedla Wierzbowa we wspólnym rozwiązywaniu problemów osiedla, jak również konfliktów sąsiedzkich i udzielaniem niezbędnych informacji mieszkańcom pomocnych w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego lub innej pomocy z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.
33. Administracja wspólnie z Administracją Osiedla Ścigały w 2023 r. zorganizowała spotkanie mikołajkowe dla najmłodszych mieszkańców. Dzieci spotkały się z Mikołajem w sali konferencyjnej KSM przy ul. Klonowej 35c, gdzie po dobrej zabawie 24 dzieci z naszego osiedla zostało obdarowanych paczkami świątecznymi o wartości 180,00 zł. Zorganizowanie tego wydarzenia administracja zleciła Fundacji KSM „Da Moc".

(Ciąg dalszy na str. 10)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WIERZBOWA ZA 2023 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 9)

34. W roku 2023 Administracja zorganizowała również dla mieszkańców osiedla kilkukrotne wyjścia do kina oraz NOSPR.

I. PRZEWIDYWANE KOSZTY EKSPLOATACJI W 2023 ROKU

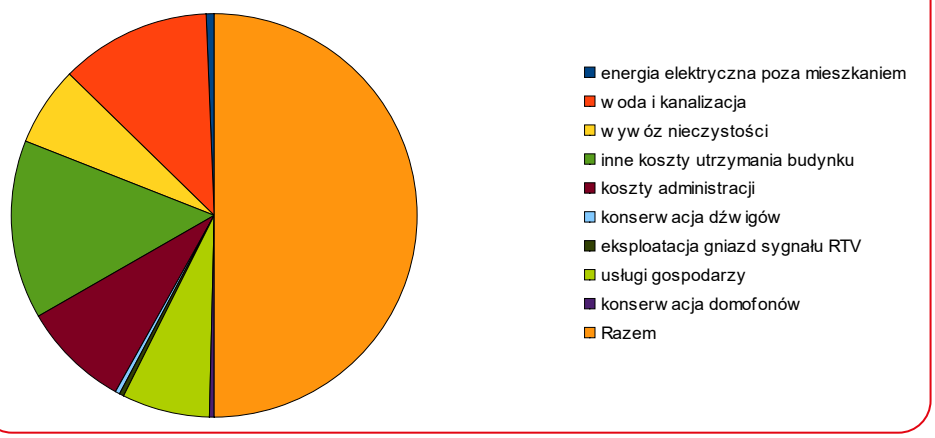
- Koszty administracji, w tym między innymi: płace pracowników umysłowych z narzutami, koszty BHP, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń administracji, ubezpieczenie rzeczowe **529.168,00,00 zł**
- Inne koszty utrzymania budynków, w tym między innymi: płace pracowników fizycznych z narzutami, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, czyszczenie kominów, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, ochrona pożarowa budynków,ubezpieczenie rzeczowe kontrola szczelności instalacji gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, dezynsekcja, koszty dewastacji, pogotowie techniczne, legalizacja wodomierzy i podzielników ciepła, odczyty wody, podzielniki ciepła **892.022,00 zł**
- Energia elektryczna poza mieszkaniem **32.816,00 zł**
- Woda i kanalizacja **755.506,00 zł**
- Wywóz nieczystości **395.250,00 zł**
- Usługi gospodarzy **433.758,00 zł**
- Konserwacja dźwigów **22.158,00 zł**
- Konserwacja domofonów **23.349,00 zł**
- Eksploatacja gniazd sygnału RTV **22.361,00 zł**
- RAZEM **3.106.388,00 zł**

Przewidywany wynik roku 2023 w zakresie eksploatacji wyniesie ok. **251.655,00 zł.**

Wykonanie kosztów eksploatacji w 2023 roku przedstawiamy na wykresie obok.

Za 2023 rok Osiedle nasze w opłatach za lokale wykazuje istnienie znacznego zadłużenia mieszkańców w zakresie opłat związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych. Zadłużenie to wynosi 291.661,70 zł, co w przeliczeniu na jeden statystyczny lokal daje kwotę ok. 342,33 zł i zmniejszyło się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o ok. 9%. *(patrz tabela obok)*.

PRZEWIDYWANE KOSZTY EKSPLOATACJI W 2023 ROKU



WYKAZ ZADŁUŻEŃ LOKALAMI NA DZIEŃ 31.10.2023 ROKU

NIERUCHOMOŚĆ	ZALEGŁOŚĆ /ZŁ/	POW. UŻYTKOWA /m²/	ZALEGŁOŚĆ MA 1 m² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ / ZŁ/
Brzozowa 26 - 26a	586,25 zł	583,20	1,01
Brzozowa 30	5 817,96 zł	1 098,30	5,30
Brzozowa 36 - 36a	3 416,85 zł	762,60	4,48
Brzozowa 38 - 38a	6 115,10 zł	764,10	8,00
Brzozowa 40 - 40a	667,07 zł	762,20	0,88
Brzozowa 42 - 42a	3 294,16 zł	764,10	5,40
Brzozowa 44 – 46	3 379,57 zł	1 439,44	2,35
Grabowa 5 - 5a	5 579,35 zł	1 462,10	3,82
Grabowa 7 - 7a	3 874,50 zł	1 433,57	2,70
Klonowa 31 - 33	17 278,38 zł	2 060,20	8,39
Wierzbowa 1a	1 160,77 zł	521,06	2,23
Wierzbowa 2 - 2a	1 785,52 zł	876,24	2,04
Wierzbowa 19 - 21	14 298,39 zł	2 072,40	6,90
Wierzbowa 26 - 28	32 663,61 zł	2 071,11	15,77
Wierzbowa 27 - 29	3 309,21 zł	875,70	3,78
Wierzbowa 31 - 33	2 837,44 zł	861,70	3,29
Wierzbowa 35 - 37	2 093,68 zł	863,70	2,42
Wierzbowa 38 - 46	79 535,82 zł	5 204,25	139,05
Klonowa 34 -34a	1 538,18 zł	572,00	2,69
Topolowa 31ad	3 266,56 zł	1 142,80	2,86
Modrzewiowa 24 - 24a	43 011,03 zł	4 951,49	8,69
Modrzewiowa 24bc	25 966,72 zł	4 949,15	8,69
Modrzewiowa 30bc	30 185,58 zł	4 919,67	6,14
razem	291 661,70 zł	41 011,08	

II. WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO OSIEDLA NA KONIEC 2023 ROKU

Wpływy w roku 2023:

- z tytułu odpisu na fundusz remontowy części „B" wg naliczeń **827.540,00 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A", tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowychusytuowanych w osiedlu z tytułu wcześniej wykonanych robót **-98 430 zł**
- częściowe pokrycie kosztów wykonania dodatkowych robót przy wykonywaniu prac związanych z docieplaniem budynków realizowane z funduszu „A" **-111.070 zł**
- bilans otwarcia na dzień 1.01.2023 r. w wysokości **235.900,00 zł**

Wydatki w roku 2023:

Zakres i koszty przeprowadzonych robót remontowych z planowaną realizacją do końca 2023r przedstawiają się następująco:

1. refundacja wymienionej przez użytkownika stolarki **15.000 zł**
2. Roboty murarskie **128.810 zł**
3. Roboty dekarskie **337.020 zł**
4. Roboty wod-kan **168.170 zł**
5. Roboty elektryczne **1.000 zł**
6. Roboty c.o. **4.870 zł**
7. Roboty malarskie **59.000 zł**
8. Modernizacje **8.740 zł**
9. Remont dźwigów **30.000 zł**
10. Inne roboty **43.030 zł**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WIERZBOWA ZA 2023 ROK

11. Odpis na fundusz interwencyjny **10.130 zł**
12. Narzuty kosztów ogólnozakładowych **48.170 zł**

1. ROBOTY WYKONANE SIŁAMI WŁASNYMI

Zespół konserwatorów Administracji Osiedla Wierzbowa w roku 2023 liczył 2 osoby. Pracownicy zatrudnieni byli na następujących stanowiskach: 1 osoba konserwator, 1 osoba konserwator – elektryk.

Ogółem na dzień 30.11.2023 r. zrealizowano ok. **806** różnego rodzaju naprawy na podstawie przyjętych zgłoszeń od mieszkańców, w tym:

- 201 elektrycznych,
- 90 wod-kan,
- 158 ślusarskich,
- 357 ogólnobudowlanych

obejmujących:

- regulację samozamykaczy drzwi budynków wg potrzeb na bieżąco,
- naprawę i konserwację instalacji odgromowej na budynkach mieszkalnych,
- usuwanie nieszczelności na instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych,
- naprawę i regulację stolarki drzwiowej w korytarzach piwnicznych wraz z wymianą zamków i wkładek,
- naprawę i regulację stolarki okiennej na klatkach schodowych,
- malowanie ławek wraz z wymianą desek siedzisk,
- malowanie piaskownic wraz z wymianą desek siedzisk,
- malowanie elementów urządzeń zabawowych placów zabaw wraz z wymianą zniszczonych części,
- malowanie metalowych poręczy przy schodach terenowych,
- wymianę bezpieczników 32 szt. przycisków 10 szt. wyłączników 11 szt. świetlówek 88, lamp led 12 szt.,
- wymianę zamków w skrzynkach na listy,
- wymianę skrzynek reklamowych,
- przegląd i konserwację instalacji elektrycznej klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku oraz tablic administracyjnych w budynkach, a także oświetlenia zewnętrznego,
- włączanie zabezpieczeń WLZ w przypadku braku prądu w lokalach mieszkalnych,
- zabezpieczanie przed ptakami i czyszczenie otworów wentylacyjnych w kominach,
- naprawa przeciekających rynien dachowych,
- montaż nawiewników w stolarce okiennej,
- sprawdzanie zalewania mieszkań, szukanie przyczyny zalania, usunięcie jej jeżeli była po stronie Spółdzielni,
- montaż koszy na śmieci,
- rozwieszanie i zdejmowanie flag na osiedlu w okresie świąt państwowych,
- koszenie trawy i przycinanie żywopłotów wg potrzeb,
- miejscowe naprawy zapadniętych bądź zniszczonych chodników i opasek wokół budynków mieszkalnych,
- uczestniczenie razem z pracownikiem Działu MT w kontroli stanu technicznej sprawności budynków mieszkalnych,
- przegląd dachów w budynkach mieszkalnych oraz gospodarczych wraz z naprawą drobnych nieprawidłowości pokryć dachowych, nasad kominowych, wywiewek kanalizacyjnych z oczyszczeniem koryt dachowych i rynien,
- oczyszczanie wg potrzeb zadaszeń wiatrołapów wejść do budynków,
- wymiana odcinków pionów kanalizacyjnych,
- wymiana zaworów przedlicznikowych wody ciepłej i zimnej,
- montaż plomb na remontowanej instalacji wodnej,
- montaż kratek wentylacyjnych w przestrzeni stropodachów,

a także:

- sprawdzanie szczelności instalacji gazowej w piwnicach,
- udrożnianie pionów, poziomów i studzienek instalacji kanalizacyjnej,
- malowanie pomieszczeń wspólnych wg potrzeb,
- dokonywanie kontrolnych odczytów liczników energii elektrycznej i wodomierzy łącznie z ichplombowaniem,
- pomoc przy wywozie gabarytów z wiat śmietnikowych,
- udostępnianie pomieszczeń firmom zewnętrznym .
- uczestniczenie w przejęciu lokali mieszkalnych i użytkowych.
- roznoszenie paczek dla mieszkańców.

2. ROBOTY WYKONYWANE PRZEZ FIRMY ZEWNĘTRZNE:

Prowadzenie koordynacji - nadzoru (w zakresie uprawnień posiadanych przez pracowników administracji) nad:

a) robotami wykonywanymi przez firmy wyłonione w drodze wyboru ofert, między innymi:

- wykonanie izolacji pionowej ściany żelbetowej w budynku mieszkalnym przy ul. Modrzewiowej 30b-30c;
- naprawa spękań na kominach ul. Modrzewiowa 30b-30c;
- ułożenie hydronylonu na dachu betonowym przy ul. Wierzbowej 26-28;
- naprawa schodów wejściowych do budynku mieszkalnego przy ul. Brzozowej 44-46 i Grabowej 7-7a;
- naprawa loggii przy ul. Wierzbowej 26-28; Klonowej 31-33; Grabowej 5-5a;
- naprawa zejścia do pomieszczenia składowego przy budynku ul. Wierzbowa 37;
- malowanie klatek schodowych przy ul. Brzozowej 30;
- wymiana pionów kanalizacji sanitarnej i deszczowej przy ul. Modrzewiowej 24; 24b; 24c;30b.

b) robotami wykonywanymi w formie zlecenia, takimi jak:

- wykonanie remontu dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych przy ul. Modrzewiowej 24-24a;
- sprawdzanie wyceny kosztorysów robót zleconych;
- dokonywanie przeglądów urządzeń zabawowych
- dokonywanie przeglądów mieszkań w związku z interwencjami lokatorów;
- udzielanie pisemnej odpowiedzi na pisma lokatorów;
- przekazywanie informacji technicznych potrzebnych do wykonania certyfikatów energetycznych zewnętrznej firmie i mieszkańcom wg potrzeb;
- przygotowanie danych do projektu planu remontów na 2023 r.;
- uczestniczenie w rocznym przeglądzie budynków osiedla w zakresie ogólnobudowlanym;
- uczestniczenie w komisjach przetargowych na planowane roboty remontowe;
- uczestniczenie w odbiorach robót nadzorowanych przez Dział Nadzoru Remontów KSM;
- uczestniczenie w przejęciach lokali użytkowych i mieszkalnych;
- uczestniczenie w zebraniach osiedlowych;
- uczestniczenie w walnych zebraniach KSM.

Dodatkowo z funduszu remontowego część „A" wykonano wymianę instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Modrzewiowej 24b-24c wraz z modernizacją rozdzielni głównej i montażem wyłącznika przeciwpożarowego.

III. KOSZTY I WPŁYWY Z TYTUŁU DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ W 2023 ROKU

Wpływy w wysokości **25.240,00 zł** (w tym dodatni bilans otwarcia 9.520,00 zł) na działalność społeczno-kulturalną i oświatową w 2023

(Dokończenie na str. 13)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WIERZBOWA ZA 2023 ROK

OSIEDLE WIERZBOWA

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 30.11.2023 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 -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
Wierzbowa 26-28	330 832	1 026 699	**695 867**	335,99	11 997,71
Klonowa 31-33	348 913	1 020 381	**671 467**	325,92	11 577,02
Wierzbowa 19-21	363 322	1 027 211	**663 888**	320,35	11 446,35
Grabowa 5-5a	480 352	724 667	**244 315**	167,10	7 185,73
Brzozowa 30	313 748	544 431	**230 683**	210,04	9 227,33
Wierzbowa 35-37	204 678	428 728	**224 050**	259,41	12 447,21
Grabowa 7-7a	490 287	710 365	**220 078**	153,52	6 287,94
Wierzbowa 27-29	221 225	433 964	**212 739**	242,94	12 514,05
Wierzbowa 31-33	225 850	426 473	**200 623**	232,82	11 145,72
Brzozowa 44-46	515 426	713 603	**198 177**	137,68	5 828,75
Wierzbowa 2- 2a	172 957	340 248	**167 291**	190,92	9 293,94
Brzozowa 42-42a	226 137	379 183	**153 045**	200,30	10 203,03
Brzozowa 38-38a	228 947	378 284	**149 336**	195,44	9 955,76
Brzozowa 40-40a	228 943	378 236	**149 293**	195,87	9 952,88
Wierzbowa 1a	88 614	204 092	**115 478**	221,62	14 434,78
Brzozowa 36-36a	350 685	378 433	**27 748**	36,39	1 849,89
Topolowa 31-31d	603 192	591 275	**-11 917**	-10,43	-993,04
Klonowa 34	182 602	149 960	**-32 642**	-113,74	-10 880,75
Klonowa 34a	185 906	148 914	**-36 992**	-129,80	-12 330,59
Brzozowa 26-26a	537 680	313 422	**-224 258**	-384,53	-37 376,29
Modrzewiowa 30b-30c	4 464 211	2 648 881	**-1 815 330**	-368,99	-20 628,75
Modrzewiowa 24b-24c	4 650 017	2 656 404	**-1 993 613**	-402,82	-22 654,69
Modrzewiowa 24-24a	4 763 120	2 667 584	**-2 095 536**	-423,21	-23 812,91
Wierzbowa 38-46	6 976 522	2 594 367	**-4 382 155**	-842,03	-35 627,28
RAZEM	**27 154 166**	**20 885 804**	**-6 268 362**	**-152,85**	**-7 357,23**

*do dnia 30.11.2023

**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 30.11.2023 ***-6 268 362 zł***

Saldo jednostkowe na dzień 30.11.2023 ***-152,85 zł/1 m² p.u.***

		Ilość	Suma (zł)		
Nieruchomości z saldem dodatnim		16	4 324 080		
Nieruchomości z saldem ujemnym		8	-10 592 442		
Katowice, listopad 2023					

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WIERZBOWA ZA 2023 ROK

(Dokończenie ze str. 11)

roku przy odpisie 0,03 zł/m^2 przeznaczono na następujące cele:

- dofinansowanie remontu figury Matki Bożej przy ul. Wierzbowej zniszczonej przez wandali **500,00 zł**
- impreza Mikołajkowa i zakup paczek (24 dzieci w wieku od 3 do 10 lat)
- razem **8.000,00 zł**
- zakup biletów do NOSPR-u, kina i teatru dla mieszkańców Osiedla z ich częściową odpłatnością
- razem **7.000,00 zł**
- Razem koszty 2023 r. **15.500,00 zł**

Na uwagę zasługuje fakt, że Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zajęła I miejsce w konkursie Inwestycja Roku 2022 w kategorii Obiekty Mieszkalne - Termomodernizacja, za wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. ***Wierzbowej 38-46 w Katowicach.***

ZAMIERZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA WIERZBOWA NA 2024 ROK

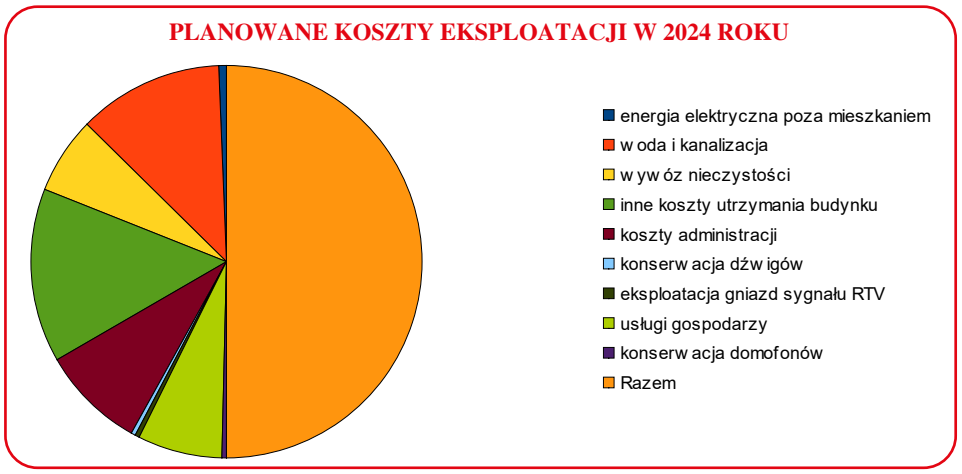
I. PRZEWIDYWANE KOSZTY
I. WPŁYWY Z TYTUŁU EKSPLOATACJI (BEZ C.O.) W 2024 ROKU

Założone wpływy na pokrycie kosztów eksploatacji według naliczeń przedstawiają się następująco:

- Planowany bilans otwarcia 2024 roku **438.900,00 zł**
- Planowane wpływy z bieżących opłat **3.346.983,00 zł**
- Przewidywana łączna wielkość naliczonych środków z B.O. **3.785883,00 zł**

KOSZTY EKSPLOATACJI W 2024 ROKU

- Koszty administracji, w tym między innymi: płace pracowników umysłowych z narzutami, koszty BHP, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń administracji, **784.460,00 zł**
- Inne koszty utrzymania budynków, w tym między innymi: (płace pracowników fizycznych z narzutami, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie rzeczowe, czyszczenie kominów, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, ochrona pożarowa budynków, kontrola szczelności instalacji gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, dezynsekcja, koszty dewastacji, pogotowie techniczne, legalizacja wodomierzy i podzielników, odczyty wody,podzielniki ciepła **1.108.557,00 zł**
- Energia elektryczna poza mieszkaniem **107.800,00 zł**
- Woda i kanalizacja **908.390,00 zł**
- Wywóz nieczystości **475.660,00 zł**
- Usługi gospodarzy **470.000,00 zł**



- Konserwacja dźwigów **26.590,00 zł**
- Konserwacja domofonów **23.386,00 zł**
- Eksploatacja gniazd sygnału RTV **26.830,00 zł**

Razem **3.931.673,00 zł**

Przewidywany wynik roku 2024 w zakresie eksploatacji wyniesie ok. minus 145.790 zł .

II. PLAN WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO OSIEDLA W 2024 ROKU

Wpływy w roku 2024:

- z tytułu odpisu na fundusz remontowy części „B" wg naliczeń **853.570 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A", tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowych usytuowanych w osiedlu z tytułu wcześniej wykonanych robót **-98,430 zł**
- częściowe pokrycie kosztów wykonania dodatkowych robót przy wykonywaniu prac związanych z docieplaniem budynków realizowane z funduszu „A" **-127.920 zł**
- łącznie przewidywane wpływy w 2024 r. **627,220 zł**

Założono potrzeby wykonania następujących zadań rzeczowych na łączną kwotę **627.220 zł**.

w tym:

1. Wymiana stolarki okiennej przez Spółdzielnię i we własnym zakresie **15.000 zł**
2. Roboty dekarskie **127.300 zł**
3. Roboty murarskie **82,600 zł**
4. Roboty malarskie **120.000 zł**
5. Roboty wod-kan. **142.500 zł**
6. Roboty elektryczne **3.000 zł**
7. Domofony **5.000 zł**
8. Roboty drogowe **7.000 zł**
9. Remont dźwigów **15.000 zł**
10. Inne roboty **49.690 zł**

(Dokończenie na str. 14)

ZAMIERZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA WIERZBOWA NA 2024 ROK

(Dokończenie ze str. 13)

III. PRZEWIDYWANE KOSZTY I WPŁYWY Z TYTUŁU DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ W 2024 ROKU

Planowane naliczone wpływy z odpisu w wysokości 0,03 zł/m^2 powierzchni mieszkalnej na działalność społeczno-kulturalną w roku 2023 r. wyniosą **29.700,00 zł** (w tym bilans otwarcia **10.460,00 zł**) i przeznaczone zostaną na:

- formy pomocowe **5.000,00 zł**
- paczki dla dzieci i zorganizowanie imprezy mikołajkowej **10.000,00 zł**
- zakup biletów do NOSPR-u, teatru lub kina dla mieszkańców Osiedla z częściową odpłatnością lub zamiennie wg pomysłów mieszkańców **7000,00 zł**
- dofinansowanie w ramach współpracy z jednostkami zewnętrznymi **1.000,00 zł**
- dofinansowanie do wycieczek dla naszych mieszkańców organizowanych przez inne Osiedla KSM **1.000,00 zł**

Rada Osiedla i Administracja po raz kolejny pochyliła się nad tematem wspomagania najuboższych naszych członków w formie przekazania paczek świątecznych. W wyniku głębokiej analizy i burzliwej dyskusji ustalono, że nadal brak jest możliwości przeprowadzenia rzetelnej weryfikacji pod kontem najbardziej potrzebujących mieszkańców – członków KSM zamieszkałych w zasobach osiedla.

Mając powyższe na uwadze Rada Osiedla wspólnie z Administracją również w tym roku podjęła decyzję o odstąpieniu od kontynuacji tej już tradycji.

W ramach działalności społeczno-kulturalnej zostały zakupione bilety do NOSPR-u (częściowa odpłatność) i zostanie zorganizowana „Zabawa Mikołajkowa" dla dzieci.

Kończąc nasze sprawozdanie chcielibyśmy bardziej optymistycznie spoglądać na 2024 rok, jednak inflacja, która już bardzo mocno niekorzystnie odbiła się na działalności administracji w 2023 r. z pewnością nie spadnie drastycznie, a nie ma wątpliwości, że w 2024r czeka nas dalszy wzrost cen rynkowych towarów i usług, w tym przede wszystkim kolejne progresje minimalnej płacy z towarzyszącymi jej obciążeniami, wzrost cen prądu, zmiany podatków i opłat lokalnych, a przecież koszty działalności muszą być pokryte wpływami finansowymi, żeby budżet był zrównoważony, zapewniając tym samym bezpieczeństwo egzystencji i osobistego majątku Spółdzielców, właścicieli i użytkowników oraz całej gospodarki Spółdzielni.

Administracja Osiedla Wierzbowa dziękuje mieszkańcom Osiedla, Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, za pomoc i zrozumienie w rozwiązywaniu problemów związanych z zarządzaniem Osiedlem w 2023 roku. Szczególne słowa uznania i podziękowania kierujemy do członków Rady Osiedla reprezentujących mieszkańców Osiedla, doceniając ich wkład pracy w rozwiązywaniu problemów i wsparcie w realizacji powierzonych zadań.

Kierownik Administracji
Osiedla KSM Wierzbowa
mgr inż. ANNA GLÜCKSMAN

Budynek przy ul. Wierzbowej 38-46 przed termomodernizacją (z lewej) i po termomodernizacji (z prawej). Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zajęła I miejsce w konkursie Inwestycja Roku 2022 w kategorii Obiekty Mieszkalne - Termomodernizacja, za wykonanie termomodernizacji zamieszczonego na powyższych zdjęciach budynku przy ul. Wierzbowej 38-46 w Katowicach

Administracja Osiedla Wierzbowa, ul. Brzozowa 50, 40-170 Katowice, Telefon: (32) 258-79-61, (32) 201-05-94. 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.