

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 WIERZBOWA

które odbędzie się w poniedziałek, 3 marca 2025 roku,
o godz. 16⁰⁰ 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 równoważności 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 zamknięte się według przewidywanego saldem dodatnim

(Ciąg dalszy na str. 2)

PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO KSM W 2025 ROKU

- Otwarcie Zebrania o godz. 16⁰⁰, 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

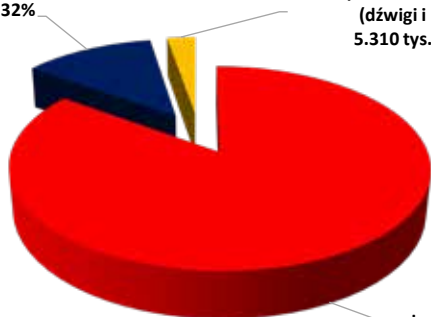
Uprasza się o przybycie na Zebranie z odpowiednim wyprzedzeniem uwzględniając potrzebę rejestracji. Zebranie rozpocznie się punktualnie o godz. 16⁰⁰ – bez względu na liczbę osób obecnych na sali. Wydanie mandatu uprawniającego do uczestnictwa w Zebraniu uwarunkowane jest okazaniem dokumentu tożsamości.

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 Kodeksu 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

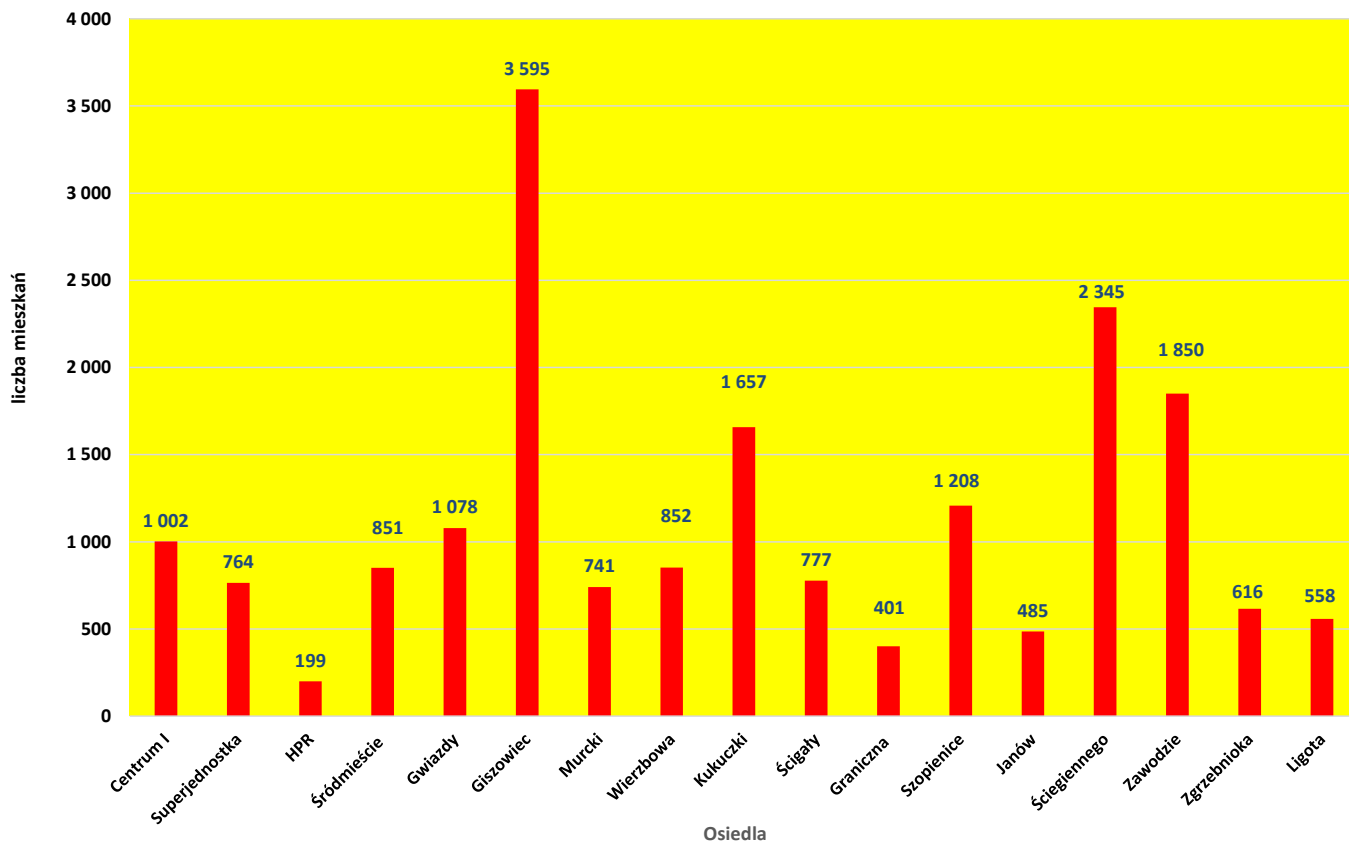
Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie: własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składają się: 342 budynki mieszkalne, wielorodzinne o 18.979 mieszkaniach, 2 domy jednorodzinne, 476 garaży wolno stojących i 28 pawilonów handlowych o łącznej powierzchni użytkowej 1.022.979 m². 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 m²) 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.).

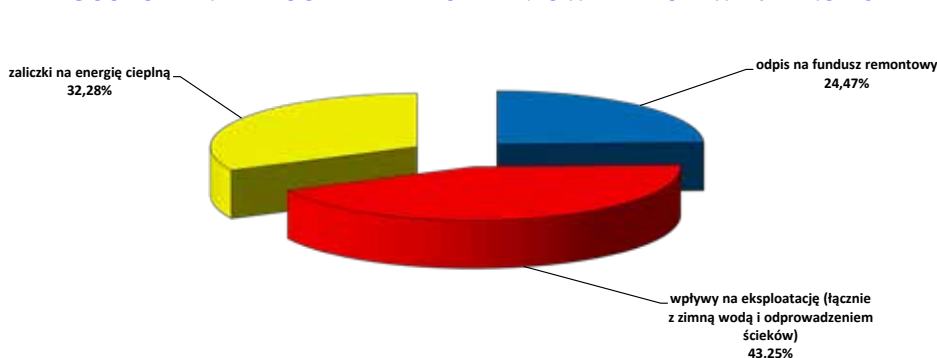
V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁdzielNI

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).

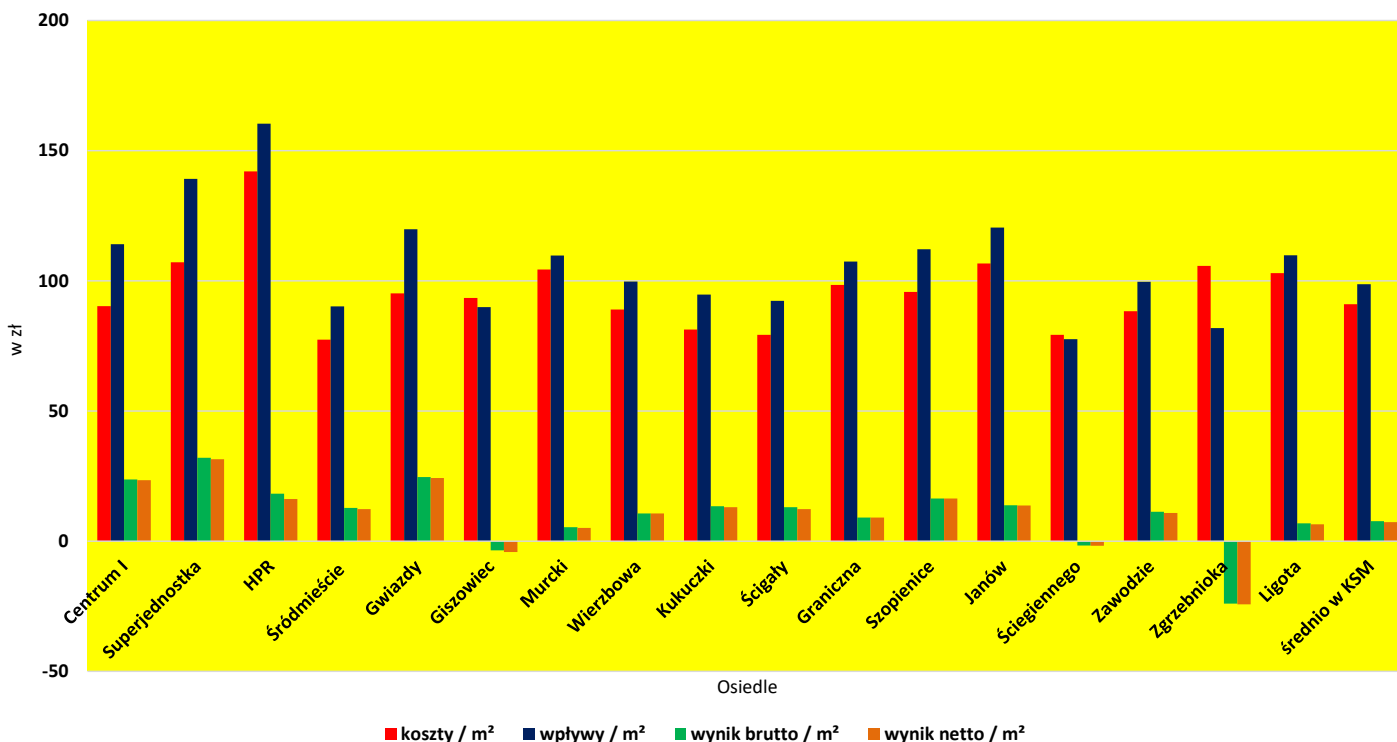
W sumie, w roku 2024 w tematyce dotyczącej windykacji, Dział Obsługi Prawnej skierował do Sądu 277 spraw.

VI. INWESTYCJE

Z objętych założeniami planowymi zadań z zakresu:

ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPLYWY 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 trakeji kolejowej.

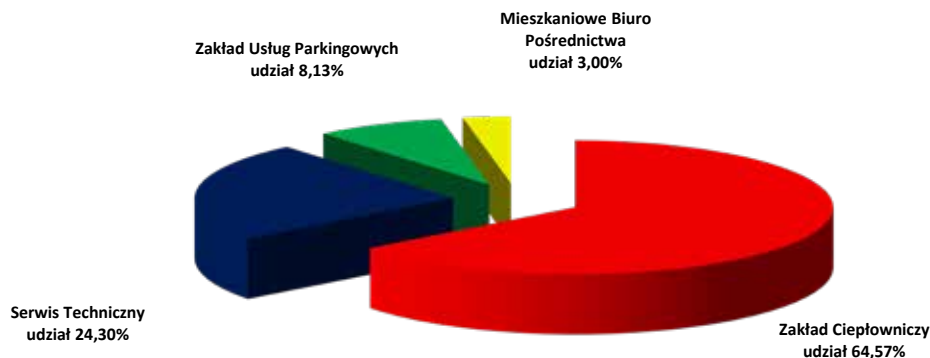
- **Parking dozorowany przy ul. Józefowskiej 84-88** – uzyskano niezbędne opinie dotyczące budowy dozorowanego parkingu (w tym Rady Osiedla) oraz podjęto analizy własnościowe i budowlane umożliwiające określenie zakresu planowanej realizacji. W tym celu pozyskano oferty firm projektowych, dokonano wyboru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

2. „Inwestycje w przygotowaniu i realizacji”:

- **Zespół mieszkalny 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 OGÓŁEM 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 Mieszkaniowe 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-mieszkaniowe, 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:

- całokształtu działalności w Administracji Osiedla Ściegiennego,
- całokształtu działalności w Klubie Spółdzielczym Trzynastka,
- całokształtu działalności w Klubie Spółdzielczym Gwiazdy,
- całokształtu 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 współpracowała (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 RADY OSIEDLA WIERZBOWA KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 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 23.01.2024 r. na Zebraniu Osiedlowym wybrano 5-osobowy skład Rady Osiedla Wierzbowa na czteroletnią kadencję działalności Rady Osiedla Wierzbowa.

Okres kadencji to od 23.01.2024 do 22.01.2028.

Nowo wybrana Rada Osiedla ukonstytuowała się i pracowała w 2024 roku w następującym składzie:

- **Teresa WIĄZANIA** – przewodnicząca Rady Osiedla,
- **Halina GÓRECKA** – z-ca przewodniczącej Rady Osiedla,
- **Anna PALUCH** – przewodnicząca Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Maria MIKSIEWICZ** – członek Rady Osiedla,
- **Michał DRYJA** – członek Rady Osiedla.

Rada Osiedla działała w 2 komisjach problemowych:

- komisja gospodarki zasobami osiedla,
- komisja społeczno, 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 2024 roku odbyły się 10 razy, natomiast komisje wg potrzeb problemowych odbyły się 2 razy.

Wszystkie posiedzenia są protokołowane.

Mimo niskiego liczebnie składu Rady Osiedla, Rada należycie wywiązuje się z nałożonych statutowo obowiązków.

REMONTY

Stan techniczny poszczególnych nieruchomości wynikający z przeglądów rocznych jest podstawą 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 2023 roku plan remontów część „B” na 2024 rok został rzeczowo wykonany w 100%.

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 niezależne.

Koszty niezależne od spółdzielni stanowią średnio około 80% całości kosztów eksploatacji. między innymi dostawa zimnej wody, podgrzanie wody (dotyczy budynków przy ul. Modrzewiowej), dostawa centralnego ogrzewania, podatki od nieruchomości, podatek gruntowy, energia elektryczna poza mieszkaniem, materiały i urządzenia 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, benzyny, energii, materiałów biurowych, usług serwisowych, najniższej stawki płac itp. ma wpływ na ustalenie kosztów zależnych. Dobre gospodarowania każdą złotówką w 2024 roku pozwala na minimalne zmiany stawek od marca 2025 rok w poz. fundusz remontowy „B”.

W związku z powyższym Rada Osiedla po szczegółowej analizie podjęła uchwałę Nr 3 /2024 z 19.11.2024 r. w sprawie zmiany opłaty miesięcznej na funduszu remontowym część „B” od 1.03.2025 r. ze stawki 1,66 na 1,75 zł /m².

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA, KULTURALNA

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

Pojedyncze osoby korzystają z wycieczek organizowanych przez Zarząd Spółdzielni lub inne administracje naszej Spółdzielni, z dofinansowaniem z naszych środków finansowych.

ZADŁUŻENIA

W 2024 roku wróciliśmy do spotkań z osobami zalegającymi w opłatach za lokale.

W zaproszeniach jest podana informacja, że można również odpowiedzieć telefonicznie lub e-mailem. Forma ta jest słuszna bo część osób wpłaca w części lub całości swoje zadłużenie.

Zadłużenie za lokale na naszym osiedlu wynosi na dzień 30.11.2024 rok **302.749 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 2024 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 2024 roku na taki dyżur przybyły tylko 2 osoby.

Rada Osiedla zatwierdziła i podjęła stosowne uchwały dla:

- Projekt plan remontów części „B” na 2025 rok Uchwała nr 4/2024 z 19.11.2024 r.
- Plan Społeczno-Oświatowy i Kulturalny na 2024 rok Uchwała nr 5/2024 z 19.11.2024 r.
- Projekt założeń ekonomiczno gospodarczych na 2024 rok Uchwała nr 6/2024 z 19.11.2024 r.

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

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

Zapraszamy wszystkich członków i mieszkańców naszego osiedla na zebranie sprawozdawcze, które odbędzie się w dniu 3 marca 2025 roku o godzinie 16⁰⁰ w sali konferencyjnej KSM ul. Klonowa 35 c.

**W imieniu
Rady Osiedla Wierzbowa
Przewodnicząca Rady
TERESA WIĄZANIA**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WIERZBOWA ZA 2024 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 07-11-2023 r. - uchwała nr 4/2023 i 3/2023. Rada Nadzorcza KSM w dniu 29.02.2024r. zatwierdziła uchwałą nr 2/17/2024 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 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 2023 i plany na rok 2024 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 2024 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 2024 r. realizowana była na podstawie stałych umów cywilno-prawnych z 1 firmą usługowo porządkową, 2 firmami konserwującymi dźwigi osobowo-towarowe, 1 firmą obsługującą domofony i 1 firmą serwisującą system monitoringu i Sp. Pracy Kominiarzy.

PRACE I DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA W 2024 ROKU

W okresie od 01.01 do 31.12.2024r. do Administracji Osiedla Wierzbowa wpłynęło **746** 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. przygotowaniem założeń ekonomiczno-gospodarczych uchwalanych przez Radę Osiedla
2. prowadzeniem ewidencji ruchu ludności (obecnie zamieszkałych ok 1253 osoby) w zakresie: zwiększenia i zmniejszenia liczby zamieszkałych osób w związku ze stałym lub czasowym pobytem, dokonywania zmian 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 potrażeń 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 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 obowiązującą 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 p.poż.
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

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WIERZBOWA ZA 2024 ROK

- budynkowych oraz nazwisk na domofonach ze szczególnym uwzględnieniem przepi-
sów RODO.
22. organizowaniem i uczestnictwem w pracach komisji dotyczących kwalifikacji stolarki okiennej do wymiany. Uczestnictwem w komisjach dotyczących odbioru wymienionej stolarki okiennej wraz z kontrolą i przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do uzyskania należytej 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 11 miesięcy br wydano 52 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 elektronicznych ksiąg 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 Ściągły w 2024r zorganizowała spotkanie mikołajkowe dla najmłodszych mieszkańców. Dzieci spotkały się z Mikołajem w sali konferencyjnej KSM przy ul. Klonowej 35c, gdzie po dobrej zabawie 22 dzieci z naszego osiedla zostało obdarowanych paczkami świątecznymi o wartości 240,00 zł. Zorganizowanie tego wydarzenia administracja zleciła Fundacji KSM „Da Moc”.

34. W roku 2024 Administracja zorganizowała również dla Mieszkańców osiedla kilkukrotne wyjścia do kina oraz NOSPR.

W celu rzeczowego przybliżenia podjętych przez nas działań, dane ujęte w niniejszym sprawozdaniu zostały przedstawione w formie opisowej oraz za pomocą danych liczbowych, które podane zostały na bazie wstępnych informacji sprawozdawczych obejmujących okres od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r. – niezatwierdzonych przez biegłego (rok obrotowy dla księgowości trwa do końca marca br.).

I. PRZEWIDYWANE KOSZTY EKSPLOATACJI W 2024 ROKU

■ Koszty administracji, w tym między innymi: płace pracowników umysłowych z narzutami, koszty BHP, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń administracji, ubezpieczenie rzeczowe	714.879,00 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, lokale użytkowe, garaże	1.083.474,00 zł
■ Energia elektryczna poza mieszkaniem	43.103,00 zł
■ Woda i kanalizacja	800.382,00 zł
■ Wywóz nieczystości	425.658,00 zł
■ Usługi gospodarzy	470.916,00 zł
■ Konserwacja dźwigów	24.724,00 zł
■ Konserwacja domofonów	24.157,00 zł
■ Eksploatacja gniazd sygnału RTV	19 615,00 zł
Razem	3.606.908,00 zł

Przewidywany wynik roku 2024 w zakresie eksploatacji wyniesie ok. **minus -55.310,00 zł.**

II. WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO OSIEDLA NA KONIEC 2024 ROKU

Wpływy w roku 2024:

- z tytułu odpisu na fundusz remontowy części „B” wg naliczeń **813.880 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**
- bilans otwarcia na dzień 01.01.2024 r. w wysokości **270.720 zł**
- pożyczka z funduszu interwencyjnego **150.000 zł**

Łącznie wpływy w 2024 roku

1.007.530 zł

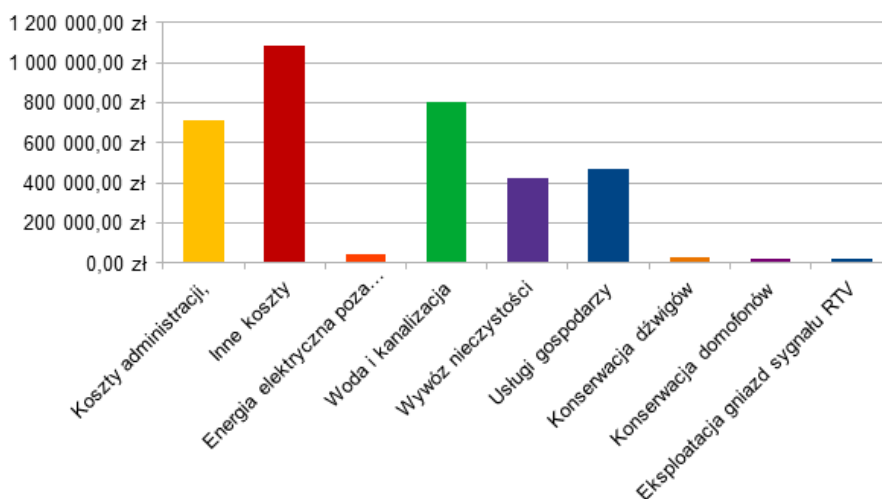
WYDATKI W ROKU 2024

Zakres i koszty przeprowadzonych robót remontowych z planowaną realizacją przedstawiają się następująco:

1. Refundacja wymienionej przez użytkownika stolarki **15.000 zł**
2. Roboty murarskie **180.020 zł**
3. Roboty dekarские **127.300 zł**
4. Roboty wod-kan **210.810 zł**
5. Roboty elektryczne **26.580 zł**
6. Roboty c.o. **10.360 zł**
7. Roboty malarskie **282.180 zł**
8. Remont dźwigów **10.000 zł**
9. Roboty drogowe **22.550 zł**
10. Inne roboty **65.270 zł**
11. Odpis na fundusz interwencyjny **10.130 zł**

(Ciąg dalszy na str. 10)

PRZEWIDYWANE KOSZTY EKSPLOATACJI W 2024 ROKU



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WIERZBOWA ZA 2024 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 9)

12. narzuty kosztów ogólnozakładowych

47.330 zł

Łącznie wydatki: 1.007.530 zł

1. ROBOTY WYKONANE SIŁAMI WŁASNYMI

Zespół konserwatorów Administracji Osiedla Wierzbowa w roku 2024 liczył 2 osoby. Pracownicy zatrudnieni byli na następujących stanowiskach: 1 osoba konserwator, 1 osoba konserwator – elektryk.

Ogółem na dzień 30.11.2024 r. zrealizowano ok. 823 różnego rodzaju naprawy na podstawie przyjętych zgłoszeń od mieszkańców, w tym:

- 183 elektrycznych
 - 97 wod-kan
 - 130 ślusarskich
 - 413 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 terowych,
 - wymianę bezpieczników 32 szt., przycisków 18 szt. Wyłączników 12 szt. świetlówek 25, lamp led 15 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 stolarcie 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 wiatrolapów wejść do budynków,
 - wymiana odcinków pionów kanalizacyjnych,
 - wymiana zaworów przedlicznikowych wody ciepłej i zimnej,
 - montaż plomb na remontowanej instalacji wodnej,
 - montaż kratki 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 ich plombowaniem,
 - pomoc przy wywozie gabarytów z wiat śmietnikowych,
 - udostępnianie pomieszczeń firmom zewnętrznym,
 - uczestniczenie w przejściu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - uczestniczenie w odbiorze fotowoltaiki.

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:
 - wymiana uszkodzonych płyt poliwęglanowych w świetlikach klatek schodowych w budynkach przy ul. Brzozowej 44-46 i Grabowej 7-a;
 - wykonanie czapki kominowej z blachy na budynku hydroforni ul. Grabowa 5a;
 - naprawa uszkodzonego gzymsu i rury spustowej w budynku przy ul. Grabowa 7;
 - naprawa pokrycia dachu z papy oraz nawierzchni asfaltowej na dojeździe do budynku przy ul. Klonowej 34-34a;
 - wykonanie powłoki z hydronylonu na dachu budynku przy ul. Wierzbowej 26-28 (kontynuacja zaczętych robót w 2023 r.);
 - naprawa schodów wejściowych do budynku mieszkalnego przy ul. Grabowej 5-5a w terminie do marca 2025 r.;
 - naprawa loggii przy przy ul. Klonowej 31-33;

- naprawa płyt balkonowych przy ul. Brzozowej 30; 36-36a; 40-40a; Wierzbowej 27-29; 31-33;
 - naprawa stopni w chodniku przy budynku mieszkalnym ul. Brzozowa 26-26a;
 - malowanie klatek schodowych przy ul. Wierzbowej 38; 40;42 i Wierzbowej 44;46 w terminie do marca 2025;
 - wymiana pionów kanalizacji sanitarnej i deszczowej przy ul. Modrzewiowej 24-a; 30b-c;
- 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 2025 r.;
 - uczestniczenie w rocznym przeglądzie budynków osiedla w zakresie ogólnobudowlanym z udziałem Rady Osiedla;
 - uczestniczenie w komisjach przetargowych na planowane roboty remontowe;
 - uczestniczenie w odbiorach robót nadzorowanych przez Dział Nadzoru Remontów KSM;
 - uczestniczenie w przejściach lokali użytkowych i mieszkalnych;
 - uczestniczenie w zebraniach osiedlowych;
 - uczestniczenie w walnych zebraniach KSM.

Dodatkowo z funduszu remontowego część „A” wykonano wymiany instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Modrzewiowej 30b-30c wraz z modernizacją i montażem rozdzielni głównej oraz zamontowano panele fotowoltaiczne na budynku mieszkalnym przy ul. Modrzewiowej 24b-24c w Katowicach.

Jak wynika z powyższego zestawienia rok 2024 był dla Osiedla rokiem, w którym wykonanie wielu poważnych robót remontowych poprawiło stan techniczny zasobów i warunków zamieszkiwania oraz poprawiło ich bezpieczne użytkowanie. Koszty ulepszeń i prac poniesione od 1992 roku przedstawiono w tabeli na str. 12.

Za 2024 rok Osiedle nasze w opłatach za lokale, wykazuje istnienie znacznego zadłużenia mieszkańców w zakresie opłat związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych. Zadłużenie to wynosi **302.749,16 zł**, co w przeliczeniu na jeden statystyczny lokal daje kwotę ok. **355,34 zł** i zwiększyło się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o ok. **4%** (*patrz tabela i wykres na str. 11*).

W 2024 roku odbyły się 3 posiedzenia Rady Osiedla z osobami zadłużonymi:

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WIERZBOWA ZA 2024 ROK

WYKAZ ZADŁUŻEŃ LOKALAMI NA DZIEŃ 30.11.2024

NIERUCHOMOŚĆ	ZALEGŁOŚĆ (zł)	POW. UŻYTKOWA (m ²)	ZALEGŁOŚĆ NA 1 m ² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ (zł)
Brzozowa 26-26a	0,00 zł.	583,20	0,00
Brzozowa 30	6 088,20	1098,30	5,54
Brzozowa 36 - 36a	3 346,59	762,60	4,39
Brzozowa 38 - 38a	4 121,93	764,10	5,39
Brzozowa 40 - 40a	2 401,86 zł	762,20	3,15
Brzozowa 42 - 42a	2 309,48 zł	764,10	3,02
Brzozowa 44 - 46	2 261,91 zł	1 439,44	1,57
Grabowa 5 - 5a	2 822,82 zł	1 462,10	1,93
Grabowa 7 - 7a	3 003,52 zł	1 433,57	2,10
Klonowa 31 - 33	16 044,82 zł	2 060,20	7,79
Wierzbowa 1a	786,15 zł	521,06	1,51
Wierzbowa 2 - 2a	2 762,09 zł.	876,24	3,15
Wierzbowa 19 - 21	29 779,16zł.	2 072,40	14,37
Wierzbowa 26 - 28	39 120,20 zł.	2 071,11	18,89
Wierzbowa 27 - 29	2 922,08 zł.	875,70	3,34
Wierzbowa 31 - 33	957,65 zł.	861,70	1,11
Wierzbowa 35 - 37	2 062,02 zł.	863,70	2,39
Wierzbowa 38 - 46	79 923,45 zł.	5 204,25	15,36
Klonowa 34 -34a	1 899,91 zł.	572,00	3,32
Topolowa 31ad	6 143,37 zł.	1 142,80	5,38
Modrzewiowa 24 - 24a	41 017,65 zł.	4 951,49	8,28
Modrzewiowa 24bc	35 639,61 zł.	4 949,15	7,20
Modrzewiowa 30bc	17 334,69 zł.	4 919,67	3,52
razem	302 749,16 zł	41 011,08	



- Brzozowa 30
- Brzozowa 36 - 36a
- Brzozowa 38 - 38a
- Brzozowa 40 - 40a
- Brzozowa 42 - 42a
- Brzozowa 44 - 46
- Grabowa 5 - 5a
- Grabowa 7 - 7a
- Klonowa 31 - 33
- Wierzbowa 1a
- Wierzbowa 2 - 2a
- Wierzbowa 19 - 21
- Wierzbowa 26 - 28

27 lutego 2024 roku zaproszono 3 osoby
21 maja 2024 roku zaproszono 9 osób,
8 października 2024 roku zaproszono 18 osób.

Żadna z zaproszonych osób nie przybyła na spotkanie. Do działu windyacji skierowano 16 osób do dalszego postępowania zgodnie z procedurą.

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

Wpływy w wysokości 30 860,00 zł (w tym dodatni bilans otwarcia 13 620,00zł) na działalność społeczno-kulturalną i oświatową w 2024 roku przy odpisie 0,03 zł/m² przeznaczono na następujące cele:

- dofinansowanie dot. przyłączenia się do wspólorganizacji Uroczystości obchodów DNI PAPIESKICH i Koncertu w hołdzie wielkiemu Polakowi Papieżowi **500,00 zł**
- impreza Mikołajkowa i zakup paczek (22 dzieci w wieku od 3 do 10 lat) razem **10.000,00 zł**
- zakup biletów do NOSPR-u, kina i teatru dla mieszkańców Osiedla z ich częściową odpłatnością razem **7.575,00 zł**
Razem koszty 2024 r. **18.075,00 zł**

ZAMIERZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NA ROK 2025

I. PRZEWDYWANE KOSZTY I WPŁYWY Z TYTUŁU EKSPLOATACJI (BEZ C.O.) W 2025 ROKU

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

- Planowany bilans otwarcia 2025 roku **529.456,00 zł**
- Planowane wpływy z bieżących opłat **3.622.693,00 zł**
- Przewidywana łączna wielkość naliczonych środków z B.O. **4.152.149,00 zł**

KOSZTY EKSPLOATACJI W 2025 ROKU

(patrz wykres na str. 13)

- Koszty administracji, w tym między innymi: płace pracowników umysłowych z narzutami, koszty BHP, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń administracji **768.833,00 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,

(Ciąg dalszy na str. 12)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WIERZBOWA ZA 2024 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 11)

OSIEDLE WIERZBOWA

deratyzacja, dezynsekcja, koszty dewastacji, pogotowie techniczne, legalizacja wodomierzy i podzielników, odczyty wody, podzielniki ciepła

1.057.215,00 zł

- Energia elektryczna poza mieszkaniem **65.583,00 zł**
- Woda i kanalizacja **841.098,00 zł**
- Wywóz nieczystości **435.936,00 zł**
- Usługi gospodarzy **471.438,00 zł**
- Konserwacja dźwigów **15.000,00 zł**
- Konserwacja domofonów **24.227,00 zł**
- Eksploatacja gniazd sygnału RTV **19.586,00 zł**
- Razem 3.698.916,00 zł**

Przewidywany wynik roku 2025 w zakresie eksploatacji wyniesie ok. **453.233,00 zł**.

II. PLAN OSIEDLA NA WYKORZYSTANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „B” W 2025 ROKU

Planowane wpływy w roku 2025:

- z tytułu odpisu na fundusz remontowy części „B” wg naliczeń **895.620 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 2025 r. **669.270 zł**

Założono potrzeby wykonania następujących zadań rzeczowych na łączną kwotę **669.270 zł**.

w tym:

1. wymiana stolarki okiennej przez Spółdzielnię i we własnym zakresie **10.000 zł**
2. roboty dekarские **126.700 zł**
3. roboty murarskie **92.650 zł**
4. roboty malarskie **40.000 zł**
5. roboty wod-kan **222.650 zł**
6. roboty elektryczne **12.000 zł**
7. domofony **5.000 zł**
8. roboty drogowe **1.300 zł**
9. remont dźwigów **15.000 zł**
10. inne roboty **83.830 zł**
11. spłata pożyczki **50.010 zł**
12. odpis na fundusz interwencyjny **10.130 zł**

III. PRZEWIDYWANE KOSZTY I WPŁYWY Z TYTUŁU DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ W 2025 ROKU

Planowane naliczone wpływy z odpisu w wysokości 0,03 zł/m², powierzchni mieszkalnej na działalność społeczno-kulturalną w roku 2025 r wyniosą **36.040,00 zł** (w tym bilans otwarcia **15.510,00 zł**) i przeznaczone zostaną na:

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*	Wpływy 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
Wierzbowa 26-28	335 446	1 094 217	758 772	366,36	13 082,27
Wierzbowa 19-21	367 939	1 094 771	726 832	350,72	12 531,59
Klonowa 31-33	388 066	1 087 543	699 478	339,52	12 059,96
Grabowa 5-5a	484 172	772 331	288 159	197,09	8 475,26
Brzozowa 30	316 195	580 236	264 041	240,41	10 561,65
Grabowa 7-7a	493 480	757 099	263 619	183,89	7 531,97
Wierzbowa 35-37	206 602	457 044	250 442	289,96	13 913,42
Brzozowa 44-46	518 632	760 529	241 897	168,05	7 114,61
Wierzbowa 27-29	223 176	462 512	239 336	273,31	14 078,57
Wierzbowa 31-33	227 769	454 564	226 795	263,19	12 599,71
Wierzbowa 2- 2a	181 831	364 940	183 109	208,97	10 172,71
Brzozowa 42-42a	227 840	404 761	176 921	231,54	11 794,75
Brzozowa 38-38a	229 754	405 305	175 552	229,75	11 703,44
Brzozowa 40-40a	230 641	403 752	173 111	227,12	11 540,75
Wierzbowa 1a	90 697	218 776	128 078	245,80	16 009,80
Brzozowa 36-36a	352 384	403 618	51 234	67,18	3 415,63
Topolowa 31-31d	605 737	631 796	26 058	22,80	2 171,53
Klonowa 34	183 242	160 283	-22 959	-80,00	-7 653,06
Klonowa 34a	186 493	158 407	-28 086	-98,55	-9 362,00
Brzozowa 26-26a	538 979	335 614	-203 365	-348,71	-33 894,13
Modrzewiowa 24-24a	4 784 906	2 855 598	-1 929 308	-389,64	-21 923,96
Modrzewiowa 30b-30c	4 812 989	2 835 620	-1 977 369	-401,93	-22 470,10
Modrzewiowa 24b-24c	5 044 496	2 843 089	-2 201 407	-444,81	-25 015,99
Wierzbowa 38-46	7 162 367	2 803 386	-4 358 981	-837,58	-35 438,87
RAZEM	28 193 832	22 345 790	-5 848 042	-142,60	-6 863,90

*do dnia 31.12.2024

**uwzględnia środki przeksięgowane z fund. rem. cz. "B" i fund. interwencyjnego c.o.

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

*** w roku 2025 zostanie rozliczony Grant OZE do instalacji fotowoltaicznej wykonanej w roku 2024 w budynku przy ul. Modrzewiowej 24b-c

Saldo ogółem osiedla na dzień 31.12.2024

-5 848 042 zł

Saldo jednostkowe na dzień 31.12.2024

-142,60 zł/1 m2 p.u.

	Ilość	Suma (zł)
Nieruchomości z saldem dodatnim	17	4 873 433
Nieruchomości z saldem ujemnym	7	-10 721 475

Katowice, styczeń 2025

- formy pomocowe **5.900,00 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 **15.000,00zł**
- dofinansowanie w ramach współpracy z jednostkami zewnętrznymi **1.000,00 zł**
- dofinansowanie do wycieczek dla naszych mieszkańców organizowanych przez inne Osiedla KSM **3.000,00 zł**

Rada Osiedla i Administracja w 2024 r. po raz kolejny pochyliła się nad tematem wspomagania najsłabszych 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 2025 roku

podjęła decyzję o odstąpieniu od kontynuacji tej już tradycji.

Korzystając z okazji pragniemy przypomnieć Państwu i prosimy, 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.

Czujemy się w obowiązku przypomnieć, 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, wor-

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WIERZBOWA ZA 2024 ROK

ków po cemencie, 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.

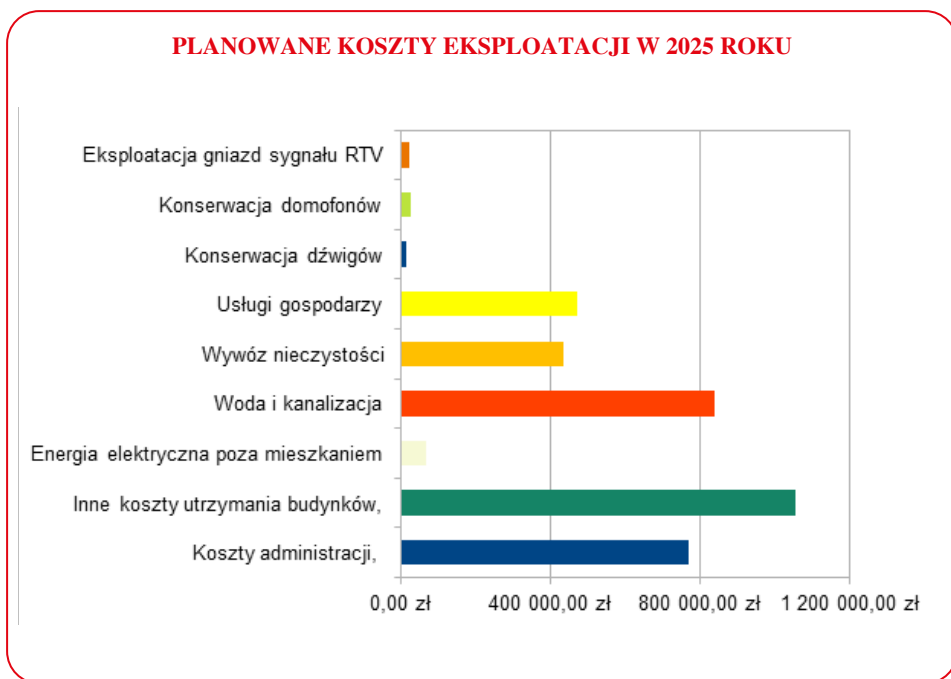
NIE WRZUCAMY:

– szkła zbrojonego, okiennego, samochodowego, luster, szkła stołowego (szkłanki, 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 pieluchy, popiół

UWAGA!

OD 1.01.2025 ZMIANY W SEGREGACJI ODPADÓW

W tym miejscu pragniemy zwrócić uwagę mieszkańców na kolejne wyzwanie z jakim wszyscy będziemy się mierzyć w 2025r a mianowicie od 1 stycznia 2025 r. nie będzie możliwości

wrzucenia już odzieży do odpadów zmieszanych. Nieprawidłowa segregacja będzie skutkowała karą opłatą 400%. Pozostają więc „wycieczki” do PSZOK.

Od 1 stycznia 2025 r. na każdą gminę zostaje nałożony ustawowy obowiązek segregacji odpadów tekstylnych i odzieży. Wynika on wprost z art. 14 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r., poz. 1579), zgodnie z którym – **od nowego roku, gminy będą zobowiązane do przyjmowania odpadów tekstylnych i odzieży w tzw. punktach selektywnego zbierania odpadów komunalnych.**

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – utworzenie takiego punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK), w sposób umożliwiający łatwy dostęp do niego wszystkim mieszkańcom, to obowiązek każdej gminy. Są to **miejsca, w których mieszkańcy danej gminy, mogą bezpłatnie pozostawić swoje odpady, których nie mogą wyrzucić do przydomowych pojemników.** W ramach PSZOK – gmina ma obowiązek zapewnienia przyjmowania co najmniej: papieru, metali, tworzyw sztucznych, szkła, odpadów opakowaniowych wielomateriałowych, bioodpadów, odpadów niebezpiecznych, przeterminowanych leków i chemikaliów, odpadów niekwalifikujących się do odpadów medycznych, które powstały w gospodarstwie domowym w wyniku przyjmowania produktów leczniczych w formie iniekcji i prowadzenia monitoringu poziomu substancji we krwi (w szczególności igieł i strzykawek), zużytych baterii i akumulatorów, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, mebli i innych

(Dokończenie na str. 14)



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WIERZBOWA ZA 2024 ROK

(Dokończenie ze str. 13)

odpadów wielkogabarytowych, zużytych opon, odpadów budowlanych i rozbiórkowych z gospodarstw domowych, a od 1 stycznia 2025 r. także tekstyliów i odzieży.

Wprowadzenie powyższych obowiązków oznacza, że od nowego roku – ubrań, jak i innych tekstyliów, których będziemy pozbywać się z gospodarstwa domowego – nie będzie już można wrzucać do pojemnika na odpady zmieszane, tylko trzeba będzie odwozić je do PSZOK (lub ewentualnie umieszczać w pojemnikach przeznaczonych typowo do zbiórki tekstyliów) – o ile takowe, zapewni na swoim terytorium, dana gmina). Wrzucenie ubrania wykonanego np. w 100% z poliestru (który jest materiałem syntetycznym) do pojemnika na tworzywa sztuczne – również jest niedopuszczalne. Takie postępowanie, skutkować może wzrostem opłaty za gospodarowanie

odpadami od 200% do nawet 400% (zgodnie z art. 6ka ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach).

Na chwilę obecną – **nie jest planowane wprowadzenie dodatkowego pojemnika na odpady segregowane, który każdy mieszkaniec miałby w swoim domu i który byłby przeznaczony na tekstylia**, a gminy zobowiązane byłyby odbierać odpady tego typu z poszczególnych posesji (na takich samych zasadach, jak inne odpady podlegające segregacji). **Nie jest jednak również przesądzone, że nie nastąpi to w niedalekiej przyszłości.**

Kończąc nasze sprawozdanie bardziej optymistycznie spoglądamy na 2025 rok, pomimo że inflacja w 2024, która nie była już tak niekorzystna jak w latach ubiegłych, nie ma wątpliwości, że w 2025r 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 2024 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**



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: kancelaria@ksm.katowice.pl telefon: Centrala: 32 20 84 - 700, Informacja: 32 2084 - 742.