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 ZAWODZIE

które odbędzie się we wtorek, 30 stycznia 2024 roku, o godz. 16^{30} w Domu Kultury przy ul. Marcinkowskiego 13a

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").

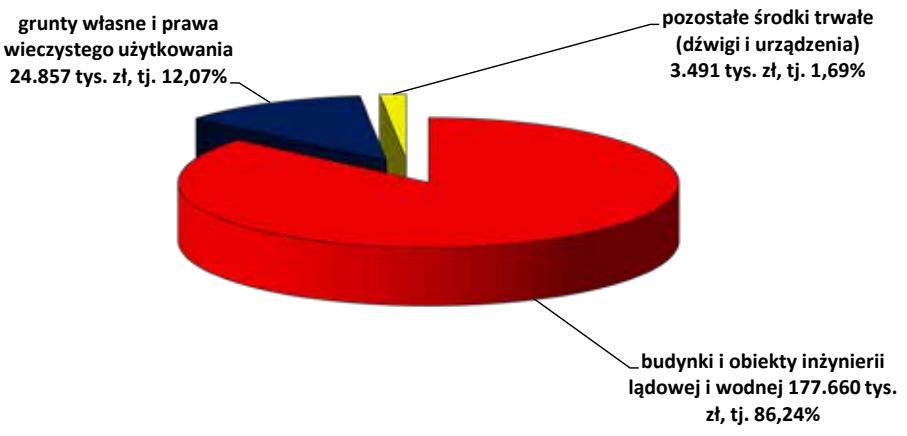
W roku 2023 – pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na bieżącą działalność Spółdzielni, prognoza ogólnej sytuacji gospodarczej Spółdzielni wskazuje na to, że rok 2023 ma szansę zakończyć się pozytywnym wynikiem finansowym, przy jednoczesnym utrzymaniu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

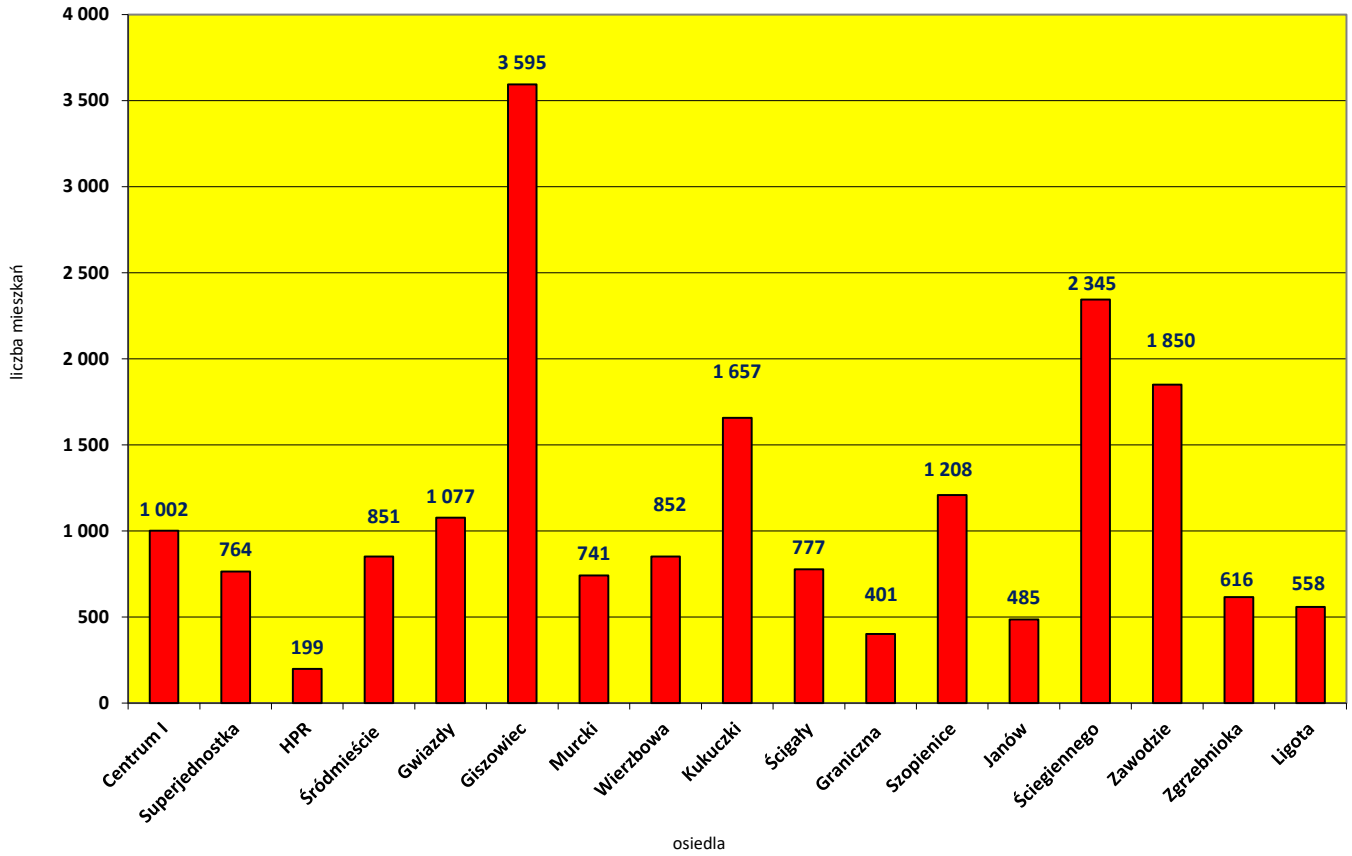
Zmianom stanu ewidencyjnego członków polegającym na uzyskaniu członkostwa nie towarzyszy przyrost funduszu udziałowego, bowiem przy zmianach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 poz. 1596 – Ustawa z dn. 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania 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

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2023 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

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

Liczbę 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.

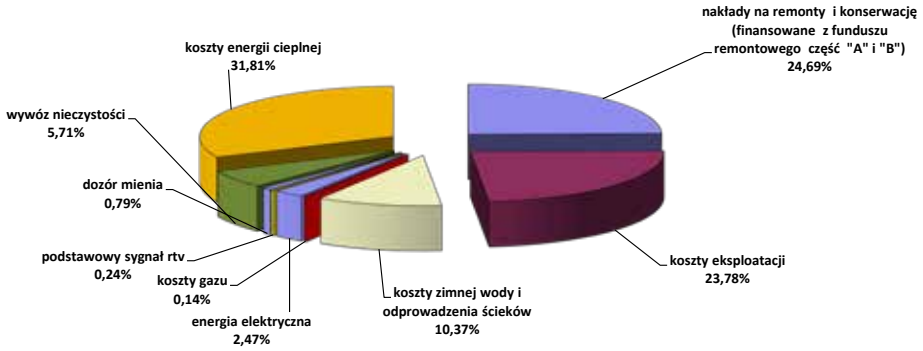
Wysokość naliczonych wpływów jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie zasada rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej. 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 a rok 2023 prezentują graficznie wykresy nr 3 i 4 na str. 3.

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

Wykres nr 3

STRUKTURA PROGNOZOWANYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2023 ROKU



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

1. eksploatacja podstawowa

– koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):

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

Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych Osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 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.

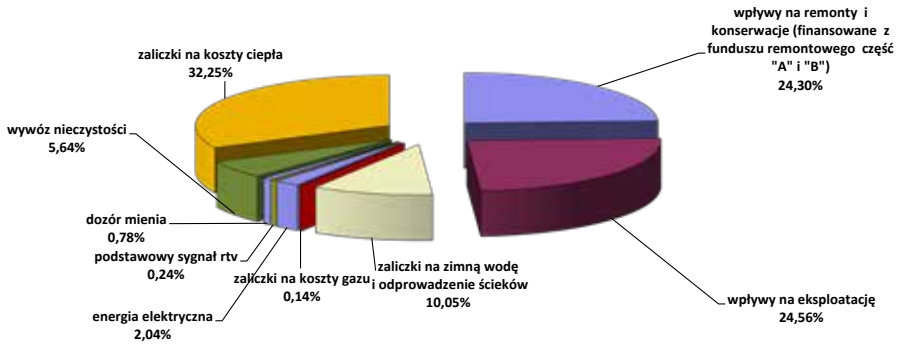
2. dostawa ciepła

– 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.

Wykres nr 4

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



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)

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%.

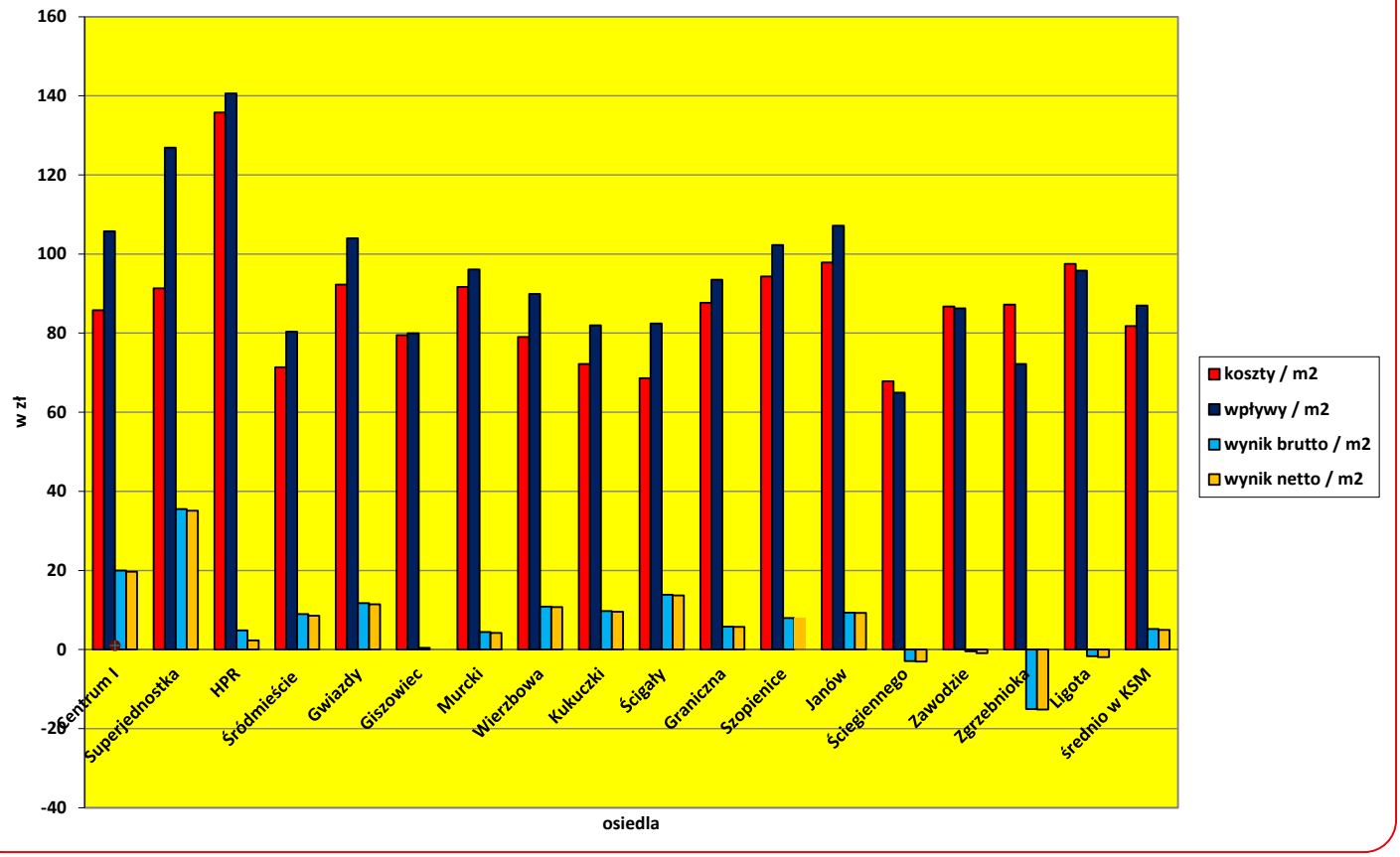
W 2023 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

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



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

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

Struktura skierowanych w roku 2023 do Działu Obsługi Prawnej przez Dział Analiz i Windykacji Należności – 295 spraw o zapłatę – na 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

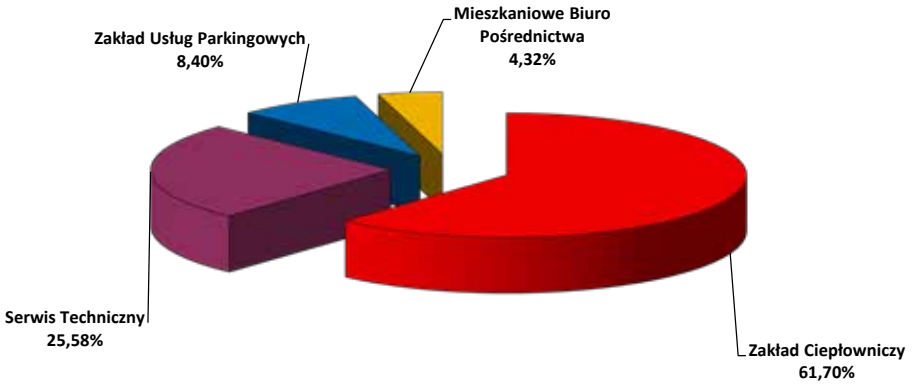
Realizacja programu **„Inwestycje w przygotowaniu na rok 2023”**:

■ **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 KSM ZAWODZIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2023

Wypełniając obowiązek ustanowiony w paragrafie 104 Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Osiedla Zawodzie przedstawia sprawozdanie ze swojej działalności w 2023 roku, a w szczególności z podjętych uchwał i wniosków.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla pracowała w niezmienionym składzie:

- **Elżbieta CYMERMAN** – Przewodnicząca Rady Osiedla,
- **Jerzy SZNAJDER** – Z-ca Przewodniczącego Rady, Przewodniczący Komisji Budżetowej,
- **Katarzyna TATARUCH** – Sekretarz Rady Osiedla,
- **Ireneusz BEKAJŁO –** Przewodniczący Komisji Kontroli i Nadzoru,
- **Andrzej Łukasiewicz** – Przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Krystyna Klaczkowska** – Członek Rady Osiedla,
- **Teresa DARNOWSKA** – Członek Rady Osiedla,
- **Halina KUCHCIŃSKA** – Członek Rady Osiedla,
- **Marian SAMCZUK** – Członek Rady Osiedla.

W okresie sprawozdawczym przedstawicielami Osiedla w Radzie Nadzorczej byli:

- **Krystyna Klaczkowska** – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
- **Andrzej Łukasiewicz** – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni.

W czerwcu odbyły się wybory do Rady Nadzorczej i przedstawicielami Osiedla w Radzie Nadzorczej są:

- **Alicja BYTOM,**
- **Andrzej KLACZKOWSKI**.

W ramach Rady Osiedla działały trzy komisje problemowe:

- **Komisja Budżetowa**,
- **Komisja Kontroli i Nadzoru**,
- **Komisja Społeczno-Kulturalna**.

KOMISJA BUDŻETOWA

Komisja Budżetowa w roku 2023 pracowała w 6-osobowym składzie. Przedmiotem działania Komisji były głównie sprawy związane z opiniowaniem przygotowanych przez Administrację Osiedla założeń ekonomiczno-gospodarczych stanowiących podstawę budowy planów działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej dla Osiedla, a następnie przedstawianie ich do uchwalenia przez Radę Osiedla.

Plan ten jest częścią składową działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej dla Spółdzielni zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą.

Komisja zajmowała się również analizą i realizacją zadań pod względem finansowym w trzech sferach działalności Osiedla, tj.

- działalności eksploatacyjnej,
- działalności remontowej,
- działalności społeczno-kulturalnej.

Oceny wykonania poszczególnych zadań były dokonywane co najmniej raz na kwartał i stanowiły podstawę do podejmowania uchwał przez Radę Osiedla odnośnie zmiany stawek niektórych składników opłat za lokale.

W 2023 roku Rada Osiedla podjęła następujące uchwały:

- Uchwała Nr 1/2023 z dnia 25.01.2023 r. dot. zmiany stawek wynagrodzenia dla instruktorów prowadzących zajęcia w Klubie „Trzynastka".
- Uchwała Nr 2/2023 z dnia 17.05.2023 r. dot. regulacji stawek w pozycji „Usługi gospodarzy" dla nieruchomości 1 Maja 156 – 156 d; 1 Maja 158d, 1 Maja 162 a-d, 1 Maja 162f-i, Łączna 2-4 oraz Bohaterów Monte Cassino 22, 24 i 26.
  Regulacja obowiązuje od dnia 1.09.2023 r.
- Uchwała Nr 3 i 4 w sprawie udzielenia poparcia osobom kandydującym do Rady Nadzorczej.
- Uchwała Nr 5/2023 z dnia 26.07.2023 r. w sprawie regulacji stawki w pozycji „energia elektryczna" z dniem 1.09.2023 r. w związku ze wzrostem cen energii elektrycznej, a więc kosztów niezależnych od Spółdzielni.
- Uchwała Nr 6/2023 z dnia 14.11.2023 r. w sprawie regulacji stawek w pozycji „Usługi gospodarzy" dla pozostałych nieruchomości nieuwzględnionych w Uchwale nr 2/2023.
- Uchwała Nr 7/2023 z dnia 14.11.2023 r. w sprawie regulacji opłat dla pozycji:
  – koszty obsługi Osiedla,
  – pozostałe koszty eksploatacji z podziałem na typ lokalu,
  – najem pomieszczeń „komórki gospodarcze",
- Uchwała Nr 8/2023 z dnia 14.11.2023 r. w sprawie zmiany stawki dla lokali mieszkalnych w pozycji remonty część „B" z 2,10 zł/m^2 na 2,50 zł/m^2,
- Uchwała Nr 9/2023 z dnia 14.11.2023 r. w sprawie zmiany stawki dla garaży wbudowanych.
- Uchwała Nr 10/2023 z dnia 14.11.2023 r. w sprawie zmiany stawki w pozycji „działalność społeczno-oświatowa i kulturalna" z 0,10 zł/m^2 na 0,15 zł/m^2.

Nadmienia się, że ostatnia podwyżka w tym zakresie miała miejsce w 2018 roku.

Zmiany stawek wynikające z Uchwał Nr 6 do 10 obowiązują od dnia 1.03.2024 r.

Regulacje stawek wynikają z:

– Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat w KSM,
– rosnącej inflacji, a tym samym wzrostu cen materiałów i usług,
– podwyżki cen mediów,
– ustawowej zmiany płacy minimalnej.

- Uchwała Nr 11/2023 z dnia 14.11.2023 r. w sprawie uchwalenia planu remontów część „B" na rok 2024.
- Uchwała Nr 12/2023 z dnia 14.11.2023 w sprawie uchwalenia „Zbiorczego planu kosztów i przychodów dot. eksploatacji i utrzymania nieruchomości na rok 2024".
- Uchwała Nr 13/2023 z dnia 14.11.2023 w sprawie uchwalenia planu działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej na rok 2024.

Rada Osiedla na wniosek Komisji w dalszym ciągu podtrzymuje stanowisko w kwestii kwalifikacji nieruchomości do realizacji prac związanych z poprawą estetyki lub modernizacji klatek schodowych biorąc pod uwagę wykorzystanie funduszu remontowego część „B" tej nieruchomości oraz brak zaległości w opłatach za lokale mieszkalne.

Wyjątek od tej zasady stanowią roboty konieczne do wykonania związane z bezpieczeństwem zamieszkiwania i stanem technicznym substancji budowlanej.

Szczegółową informację dotyczącą realizacji planu gospodarczego za 2023 r. jak również projektu planu na 2024 r. w zakresie eksploatacji i remontów umieści Administracja w swoim Sprawozdaniu.

KOMISJA KONTROLI I NADZORU

W roku 2023 Komisja pracowała w 6-osobowym składzie i skupiała się w szczególności na następujących zagadnieniach:

- prowadzenie wstępnych działań windykacyjnych

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA KSM ZAWODZIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2023

(Dokończenie ze str. 7)

- analiza zaległości w podziale na poszczególne nieruchomości,
- udział przy wyborze wykonawców na roboty remontowe,
- udział w odbiorach wykonanych robót remontowych,
- udział w przeglądach wiosennych i jesiennych nieruchomości, infrastruktury oraz terenów rekreacyjnych Osiedla. Protokoły z tych przeglądów stały się podstawą do przygotowania planów działalności na rok 2024 i lata następne.

W roku 2023 łącznie wystosowano **236 zaproszeń** do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne. Na zaproszenie odpowiedziało **108 osób**, które w całości bądź w części uregulowały zaległość.

Ponadto Komisja dokonywała analizy zaległości w podziale na poszczególne nieruchomości.

Zgodnie z inicjatywą Komisji corocznie sporządzony zostaje wykaz zaległości, który wywieszany jest po zakończeniu każdego kwartału na klatce danej nieruchomości.

Szczegółowy wykaz zaległości wg stanu na dzień 30.11.2023 r. na danej nieruchomości zostanie podany przez Administrację w swoim sprawozdaniu.

Komisja rozpatrywała zasadność skarg i wniosków złożonych przez mieszkańców zamieszkujących nieruchomości: Boh. Monte Cassino 6B, Boh. Monte Cassino 5 Hałubki 6, Łączna 1a, Łączna 2 w sprawie zakłócania spokoju i ciszy nocnej przez innych użytkowników mieszkań.

Członkowie Komisji uczestniczyli również przy wyborze wykonawców na roboty remontowe jak poniżej:

- remont dachu w nieruchomości przy ul. 1 Maja 110,
- remont dachu w nieruchomości przy ul. 1 Maja 112,
- wykonanie wewnętrznej instalacji przeciwpożarowej w nieruchomości przy ul. 1 Maja 144-146,
- remont balkonów w nieruchomości przy ul. Boh. Monte Cassino 26 w pionie mieszkań 7 – 31,

Członkowie Komisji uczestniczyli w odbiorach wykonanych prac remontowych *jak*:

- wykonanie wewnętrznej instalacji przeciwpożarowej w nieruchomości przy ul. 1 Maja 148-150,
- remontu pokrycia dachowego w nieruchomości przy ul. 1 Maja 110,
- remontu pokrycia dachowego nieruchomość przy ul. 1 Maja 112,
- remontu balkonów w nieruchomości przy ul. Boh. Monte Cassino 26,
- wymiany instalacji wodno kanalizacyjnej w nieruchomości przy ul. 1 Maja 122-126,
- wymiany instalacji pionów wod-kan w nieruchomości przy ul. Łącznej 2-4,
- malowanie i modernizacja parteru w nieruchomości przy ul. Boh. Monte Cassino 8 oraz 10,
- wymiana wentylatorów dachowych w nieruchomości przy ul. Boh. Monte Cassino 22 oraz w budynku przy ul. 1 Maja 122-126,
- modernizacja wiaty śmietnikowej przy ul. Boh. Monte Cassino 1.

KOMISJA SPOŁECZNO-KULTURALNA

W roku 2023 Komisja pracowała w 6-osobowym składzie. Odbyła 11 posiedzeń w trybie stacjonarnym w ramach Rady Osiedla Zawodzie.

Działalność Komisji, podobnie jak w latach ubiegłych była ściśle powiązana z działalnością Klubu Spółdzielczego KSM „Trzynastka".

Funkcję Kierownika Klubu pełni mgr **Aleksandra Kozłowska**.

Działalność kulturalna finansowana była z odpisów wchodzących w skład opłat za lokale mieszkalne. Odpis na tę działalność w 2023 roku wynosił 0,10 zł/m^2/m-c i płacony jest tylko przez członków Spółdzielni.

Komisja koordynowała funkcjonowanie Klubu wzakresie działalności społeczno-kulturalnej kierowanej do mieszkańców Osiedla będącą w dużej mierze kontynuacją cyklów sprawdzonych w poprzednich latach.

W Klubie „Trzynastka" funkcjonowały stałe formy zajęciowe, jak:

- spotkania zespołu wokalnego „Śpiewająca Trzynastka",
- „AS" - Klub gier relaksacyjno-rozrywkowych,
- poradnictwo dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- zajęcia teatralne dla dzieci,
- spotkania Klubu Seniora.

Organizowane były również dla mieszkańców spotkania biesiadne przy grillu oraz w Klubie spotkania świąteczne zarówno wielkanocne, jak i wigilijne. Zorganizowano również zabawę andrzejkową.

Dla dzieci w okresie ferii, jak i wakacji, organizowano zajęcia we współpracy z pozostałymi Klubami KSM.

Tradycją stały się w miesiącu grudniu odwiedziny najstarszych i samotnych mieszkańców osiedla Zawodzie podczas których składano życzenia i wręczano spożywcze upominki.

Pojawiły się też nowe elementy programowe wychodzące naprzeciw oczekiwaniom odbiorców dzięki zatrudnieniu od 1.02.2023 r. aktorki **Bogusławy Wazl**.

Powstał nowy cykl spotkań integracyjnych pod nazwą „Podwieczorek przy kawie i dobrej zabawie" oraz cykl „Porozmawiajmy o artystach pozwalający przyjrzeć się życiu i osiągnięciom artystów estrady i kina".

Pani Bogusława Wazl była pomysłodawczynią powstania Młodzieżowej Orkiestry Rozrywkowej oraz przygotowała Projekt tej Lokalnej Inicjatywy.

Projekt ten był współfinansowany ze środków budżetu Miasta Katowice.

Efektem był Pierwszy Koncert Młodzieżowej Orkiestry Rozrywkowej pod kierunkiem **Joachima Krzyka**, który odbył się w Domu Kultury w dniu 9.11.2023 r. Wydarzenie to poprzedziła uroczystość wręczenia statuetki zwycięzcy konkursu ZAWODZIANIN ROKU 2022, którym został **Eugeniusz Dyczka**, zasłużony członek KSM i mieszkaniec Zawodzia nominowany przez Radę Osiedla.

Szczegółowe sprawozdanie z działalności Klubu „Trzynastka" za 2023 rok zostanie przedstawione przez Kierownika Klubu.

W okresie swojej działalności Rada Osiedla występowała do Administracji i Zarządu z różnymi wnioskami i propozycjami:

- przyspieszenie termomodernizacji nieruchomości przy ul.1 Maja 108 finansowanej z funduszu remontowego część „A", której całkowite zakończenie planowane jest w roku 2024,
- ponownie w 2023 roku również o sfinansowanie ze środków funduszu remontowego część „A" remontu balkonów w nieruchomościach przy ul. Bohaterów Monte Cassino 22,
- zaproponowała zróżnicowaną stawkę za energię elektryczną wg faktycznie ponoszonych kosztów z podziałem na nieruchomości w 2024 r. Obecnie funkcjonuje jedna stawka dla wszystkich typów budynków (budynki niskie, wysokie wyposażone w dźwigi oraz budynki z wentylacją mechaniczną czy grawitacyjną),
- ze względu na wysokie koszty malowania i modernizacji parteru nieruchomości przy ul. Bohaterów Monte Cassino 12 i 14, zadanie to zostało przesunięte w czasie na lata następne.

W 2023 roku Rada poparła petycję mieszkańców nieruchomości przy ul. Piaskowej, Staszica, Hałubki i Bohaterów Monte Cassino 1, 3 i 5 w sprawie planowanej inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Piaskowej i Staszica.

W petycji zwrócono uwagę na komplikacje komunikacyjne, jakie wynikną ze zrealizowania tego zamierzenia inwestycyjnego.

Efektem tego było wycofanie przez firmę JHM Development S.A. złożonego w Urzędzie Miasta swojego projektu inwestycyjnego.

W roku 2023 Rada kontynuowała sprawę rozwiązania problemu parkowania pojazdów na Osiedlu w związku z wprowadzeniem przez miasto strefy płatnego parkowania obejmującej również Osiedle Zawodzie. Ponieważ mieszkańcy w roku 2022 nie wyrazili zgody na ponoszenie kosztów związanych z tym tematem szukano innych rozwiązań jak najmniej kosztownych dla mieszkańców. Temat monitorowany jest przez Administrację.

Po zniesieniu obostrzeń dopiero w styczniu 2023 roku odbyło się Zebranie Osiedlowe na którym poruszano tematy związane między innymi z: rozliczeniem centralnego ogrzewania, uporządkowaniem miejsc postojowych, rozwiązaniami komunikacyjnymi dotyczącymi planowanej bu-

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA KSM ZAWODZIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2023

dowy budynku mieszkalnego przy ul. Piaskowej, instalacji monitoringu w budynkach mieszkalnych i wiele innych bieżących spraw. Ponadto zwrócono uwagę, że Zebrania Osiedlowe winny odbywać się na terenie Osiedla, aby zwiększyć frekwencję mieszkańców.

Kadencja Rady obejmująca okres 2019 – 2023 przypadła na szczególnie trudne czasy dla jej działalności począwszy od pandemii poprzez wojnę na Ukrainie, corocznym wzrostem płacy minimalnej (w 2023 i 2024 roku nawet dwukrotnie) oraz związaną z nią galopującą inflacją, czego skutkiem był wzrost cen materiałów i wszelkiego rodzaju usług na rynku. Nie jest obojętnym również brak chętnych na wynajem lokali użytkowych co wiąże się z mniejszymi przychodami z tytułu wynajmu.

Reasumując podwyżki opłat czynszowych są niezależne od Rady Osiedla i są konsekwencją wzrostu przytoczonych wyżej czynników.

Przed nami Zebranie Osiedlowe, które oprócz sprawozdania z działalności Rady, Administracji oraz Zarządu ma dokonać wyboru na 4 lata nowych członków Rady takich, którzy winni posiadać odpowiednią wiedzę zawodową, doświadczenie oraz znajomość aktualnych realiów gospodarczych, aby móc to wszystko wykorzystywać w swojej działalności z pożytkiem dla Osiedla. Bowiem przed nową Radą stoi duże wyzwanie sprostania zwiększonym potrzebom mieszkańców w sprawach: uporządkowania miejsc postojowych w rejonie Osiedla, rozwiązań komunikacyjnych, nowych inwestycji.

Realne są również trudności, jakie w funkcjonowaniu mieszkańców Osiedla wywołają planowane inwestycje zwłaszcza wynikające ze spodziewanych utrudnień komunikacyjnych w rejonie Osiedla. Oczekujemy również na podjęcie przez spółkę TRAMWAJE ŚLĄSKIE S.A. ograniczenia hałasu w ruchu wagonów tramwajowych zwłaszcza w porach wieczorno-nocnych, które powodują duży dyskomfort życia mieszkańców.

To są w ocenie ustępującej Rady najtrudniejsze problemy z którymi będzie musiała zmierzyć się nowa Rada. Życzymy uczestnikom Zebrania dokonania właściwych wyborów członków, którzy podołają niełatwym zadaniom z których część jest w kontynuacji.

Nowo wybranej Radzie życzymy sukcesów w rozwiązywaniu niełatwych problemów Osiedla oraz sprostania potrzebom mieszkańców.

W omawianym okresie Rada ściśle współpracowała z Administracją Osiedla Zawodzie, której Kierownikiem był **Janusz NALEŚNIK.**

Jako Przewodnicząca Rady Osiedla składam serdeczne podziękowania Zarządowi KSM za udzielane wsparcie merytoryczne i prawne w czasie trwania kadencji obecnej Rady.

Kierownikowi Osiedla składam podziękowanie za stworzenie odpowiednich warunków do prowadzenia działalności społecznej Rady zwłaszcza, że przypadła ona na szczególnie trudne czasy.

Pracownikom Administracji dziękuję za wkład pracy w przygotowywanie materiałów (danych) niezbędnych do podejmowania Uchwał i wniosków.

Członkom Rady Osiedla oraz Członkom Rady Nadzorczej składam podziękowanie za aktywny wkład pracy w działalność Rady na rzecz Osiedla.

W imieniu Rady Osiedla dziękuję mieszkańcom zainteresowanym problemami osiedla, za wniesione uwagi, wnioski i propozycje. Jednocześnie serdecznie zapraszam mieszkańców do udziału w Zebraniu Osiedlowym, które odbędzie się w dniu 30.01.2024 r. w Miejskim Domu Kultury Zawodzie.

Wszystkiego dobrego.

Katowice dn. 4.01.2024 r.

Przewodnicząca
Rady Osiedla
ELŻBIETA CYMERMAN

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ZAWODZIE W 2023 ROKU

Administracja Osiedla Zawodzie przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla za 2023 rok, którego zasięg i zakres działania charakteryzują syntetyczne dane liczbowe obrazujące realizację zadań.

W roku sprawozdawczym Administracja sprawowała nadzór i zarządzała:

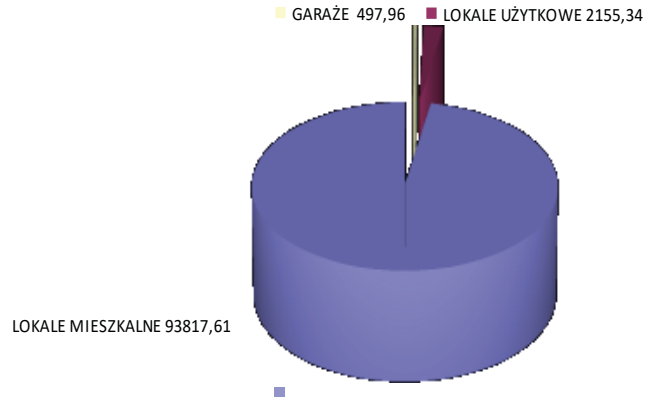
- **32 nieruchomościami** budynkowymi w których znajduje się **1850 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **93.817,61 m²**,
- **34 lokalami użytkowymi** o powierzchni użytkowej **2.155,34 m²**,
- **23 garażami** o powierzchni użytkowej **497,96 m²**,
- **5 placami zabaw** wyposażonymi w urządzenia zabawowe oraz zieleń rekreacyjną,
- **584 miejscami postojowymi** dla samochodów usytuowanymi w sąsiedztwie nieruchomości budynkowych i na parkingach osiedlowych.
- **8,7 ha** całkowitej powierzchni Osiedla *(patrz wykres nr 1).*

Administracja Osiedla w roku 2023 pracowała w 12-osobowym składzie.

Funkcję Kierownika Osiedla pełni **Janusz Naleśnik**.

Wykres nr 1

ZASOBY OSIEDLA ZAWODZIE WEDŁUG POWIERZCHNI (w m²)



W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla w dniu 7.11.2022 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 28.02.2023 r. zatwierdziła Uchwałą nr 1/2023 plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2023, których składowe części stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Zawodzie zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla, członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami w formie dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy". W roku 2023 Zebranie Osiedlowe odbyło 9.01.2023 r.

(Ciąg dalszy na str. 10)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ZAWODZIE W 2023 ROKU

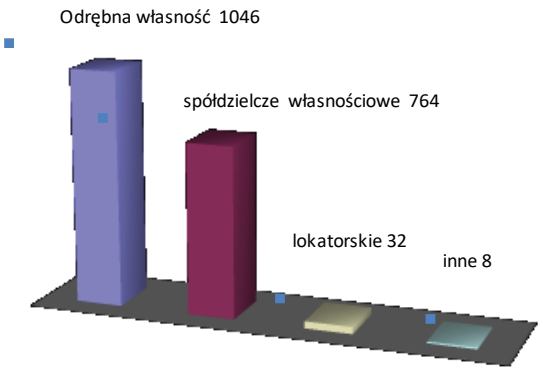
(Ciąg dalszy ze str. 9)

Do ubiegłorocznych materiałów zawierających sprawozdania za rok 2022 i plany na rok 2023 nie odnotowano pisemnych i mailowych wniosków, nie mniej jednak w licznych rozmowach telefonicznych mieszkańcy odnosili się do treści pomieszczonych w nim informacji i danych analitycznych.

W wyniku przekształceń części mieszkań spółdzielczych w prawo odrębnej własności w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (z późniejszymi zmianami) struktura zasobów mieszkaniowych dla 1850 mieszkań przedstawia się tak, *jak w wykresie nr 2.*

Wykres nr 2

WYKAZ ZASOBÓW WEDŁUG WŁASNOŚCI



Działalność gospodarcza w Osiedlu ukierunkowana była w szczególności na utrzymaniu właściwego stanu technicznego zasobów, zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom, poprawie komfortu zamieszkiwania oraz efektywniejszym wykorzystaniu posiadanych, ograniczonych środków finansowych.

Mając to na uwadze Administracja prowadziła m. in. niżej wymienione czynności (stan na dzień 31.12.2023r):

- na bieżąco współpracowano z Radą Osiedla Zawodzie we wspólnym rozwiązywaniu problemów Osiedla, w tym również konfliktów sąsiedzkich w drodze mediacji;
- na bieżąco analizowano stan wpływów i kosztów eksploatacyjnych oraz remontowych w Osiedlu;
- przygotowywano plany gospodarcze Osiedla
- prowadzono działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu;
- wystawiano faktury za zużyte media najemcom lokali użytkowych oraz firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni;
- analizowano i kontrolowano zużycie energii elektrycznej i wody w budynkach;
- prowadzono rozliczenia gazu w nieruchomościach ze zbiorczym gazomierzem dot. Bohaterów Monte Cassino 1, Staszica 3 i Piaskowej 4;
- prowadzono dokumentację związaną z dzierżawą tablic reklamowych usytuowanych na nieruchomościach gruntowych i budynkowych Osiedla;
- prowadzono zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentację techniczną i książki obiektów budowlanych;
- rozpatrzono i załatwiono ogółem 1325 pism i maili dotyczących głównie wniosków i uwag na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, oświadczeń o ilości osób zamieszkujących, oraz dodatków mieszkaniowych;
- pośredniczono w załatwianiu spraw związanych z uzyskaniem przez osoby posiadające niskie dochody - dodatków mieszkaniowych (z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej) - 30 osób;
- na bieżąco nadzorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne, przekazywano protokolarnie „fronty robót", a po ich zakończeniu dokonywano komisyjnych odbiorów technicznych;
- na bieżąco monitorowano stan techniczny budynków, obiektów małej architektury i estetyki otoczenia;
- przygotowano 40 zleceń na roboty eksploatacyjne, awaryjne i remontowe ujęte w planie funduszu remontowego Osiedla część „B", których wartość nie wymagała przeprowadzenia wyboru wykonawcy;
- na bieżąco monitorowano jakość wykonywanych usług na rzecz zasobów Osiedla w zakresie: sprzątania, pielęgnacji terenów zielonych oraz dostarczanego do mieszkań sygnału tv (pakiet podstawowy);
- zarejestrowano 1979 zgłoszeń od mieszkańców dotyczących awarii. Były to głównie usterki instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz awarie ślusarskie w ilości 1110, a także usterki instalacji elektrycznej wraz z koniecznością bieżącego uzupełniania oświetlenia w ilości 860 zgłoszeń;
- zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku (Dz. U. Z 2013 r. poz. 1399 ze zm.) Administracja zajmowała się prowadzeniem aktualizacji ewidencji ilości osób zamieszkałych w danym lokalu (w oparciu o wypełnione przez mieszkańców oświadczenia) i przekazywanie tychże danych do działu ewidencji opłat za lokale).
  W przedmiotowym zakresie prowadzono także korespondencję z mieszkańcami;
- prowadzono korespondencję w ilości 69 pism z firmami ubezpieczeniowymi dot. ustalania odpowiedzialności oraz wypłaty odszkodowań z tytułu powstałych szkód (głównie zalań) w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku a także częściach wspólnych nieruchomości;
- stale kontrolowano stan odśnieżenia dróg i chodników oraz stopnia zaśnieżenia dachów budynków w czasie trwania tzw. „Akcji zima" w celu zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania i przemieszczania się po terenach spółdzielczych;
- nadzorowano firmy w zakresie prawidłowego przebiegu kontroli wynikających z art. 62 ust. 1 ustawy prawo budowlane (tj. przeglądy kominiarskie, gazowe oraz elektryczne), a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie;
- uczestniczono w rocznej kontroli okresowej stanu technicznej sprawności obiektów, estetyki nieruchomości oraz ich otoczenia zgodnie z art. 62 ust. 1^2 ustawy prawo budowlane;
- na bieżąco współpracowano (pisemnie i telefonicznie) ze Strażą Miejską i Policją w zakresie zapewnienia porządku i bezpieczeństwa zamieszkiwania w naszych zasobach;
- uczestniczono w kontrolach zewnętrznych przeprowadzanych przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Katowicach oraz Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Katowicach;
- zlecono firmie Dezyderat Zakład Usługowy mgr Roman Piernikarczyk z siedzibą w Katowicach - zgodnie z Zarządzeniem nr 3012/2023 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 1.03.2023r. przeprowadzenie w okresie od 3.04.2023r - 24.04.2023r. wiosennej oraz od 11.09.2023r - 2.10.2023r jesiennej, kompleksowej akcji deratyzacji;
- na wniosek mieszkańców uczestniczono ponadto w kontroli piwnic przy ulicy Łączna 3 - 5 i Łączna 1-1A która została przeprowadzona przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny obejmująca skuteczność przeprowadzonych akcji deratyzacji .
  Wszystkie kontrole zakończyły się protokołami,w których nie sformułowano negatywnych wniosków pod adresem Spółdzielni.

W ramach zawartych z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi umów cywilno-prawnych świadczone są na rzecz Osiedla usługi w zakresie:

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ZAWODZIE W 2023 ROKU

- bieżącego sprzątania budynków i terenów zielonych – pięć podmiotów zewnętrznych,
- konserwacji dźwigów osobowych przez firmy: Otis i Thyssen Krupp Elewator,
- konserwacji domofonów przez firmy: Zako Service s.c. i Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Get - Roman Bartela",
- eksploatacji i konserwacji gniazd rtv – PLAY (dawne UPC),
- utrzymanie właściwego stanu sanitarnego zapewnia Specjalistyczny Zakład Usługowy Dezynsekcji, Dezynfekcji i Deratyzacji,
- pielęgnacji terenów zielonych prowadzonej przez Zakład Zieleni Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- usług kominiarskich prowadzonych przez Spółdzielnię Pracy Kominiarzy.

Do Działu ds. Nadzoru Remontów i Inwestycji zlecono przeprowadzenie wyboru wykonawców oraz nadzoru nad robotami remontowymi w Osiedlu, których charakter zadania wymagał ustanowienia inspektora nadzoru.

Powyższe dotyczyło:

- *wykonania wewnętrznej instalacji przeciwpożarowej – ul. 1 Maja 144-146, 148-150*
- *remontu pokrycia dachowego ul. 1 Maja 110,*
- *remontu pokrycia dachowego ul. 1 Maja 112,*
- *remont balkonów ul. Boh. Monte Cassino 26.*

EKSPLOATACJA PODSTAWOWA W 2023 ROKU

- **Doszacowanie roku w kosztach eksploatacji dla wszystkich typów lokali z uwzględnieniem energii cieplnej i odpisów na fundusz remontowy szacowane jest w wysokości 18.655.915,98 zł, przy wpływach 18.617.844,56 zł.**
- Prognozowane roczne koszty obsługi Osiedla obejmujące między innymi : *koszty administracyjne i bieżące w tym*: koszty osobowe z narzutami, koszty bhp, koszty transportu, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, koszty materiałów biurowych, i wielu innych wyniosły **991.823,48 zł.**
- Przewidywane koszty w zakresie zatrudnienia konserwatorów, materiałów, opłat podatkowych od nieruchomości budynkowych, opłat przekształceniowych i za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowych, czyszczenie kominów (okresowe i bieżące) ubezpieczenia rzeczowe, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, ochrona pożarowa budynków, kontrola instalacji gazowej, dezynfekcja i deratyzacja, koszty dewastacji, koszty gotowości i prac pogotowia technicznego wyniosły **1.670.676,00 zł.**
- Świad*czenia i usługi komunalne*: zimna woda i kanalizacja, wywóz nieczystości stałych, zużycie gazu (w budynkach ze zbiorczym licznikiem gazu), koszty zużycia energii elektrycznej, odbiór sygnału telewizji kablowej w zakresie podstawowym zamknął się kwotą **4.405.017,06 zł.**
- **Eksploatacja**: tj, usługi gospodarzy, odczyty wody, konserwacja domofonów, konserwacja dźwigów. legalizacja wodomierzy, podzielniki ciepła, koszty operacyjne, partycypacja w mieniu wspólnym **1.358.172,44 zł.**
- Energia cieplna**: 6.007.314,00 zł**
- Odpisy na fundusz remontowy**: 4.222.913,00 zł**

Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, stanowiąca iloczyn sumy mieszkańców zamieszkujących (wg oświadczeń) daną nieruchomość i stawki w wysokości 26,30 zł przy selektywnej zbiórce odpadów, przekazywana jest do Urzędu Miasta zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Katowice nr XXXI/679/21 z dnia 04.02.2021r.

Pragnę w tym miejscu poinformować, że w 2023 r. podobnie jak w latach poprzednich zostały przeprowadzone przez służby miejskie w osiedlach kontrole prawidłowości segregowania śmieci. W efekcie czego zostały sformułowane konkretne wnioski, uwagi i zalecenia a jednocześnie zapowiadające wyciągnięcie dotkliwych finansowo konsekwencji w przypadku stwierdzenia nieprawidłowej nieselektywnej zbiórce odpadów komunalnych.

Zarząd Spółdzielni po konsultacjach z przedstawicielami mieszkańców (Radami Osiedli) zadeklarował w imieniu mieszkańców w Urzędzie Miasta Katowice segregację śmieci. Niestety z przykrością informujemy, że ww. kontrole wykazały utrzymujące się nieprawidłowości w niektórych lokalizacjach co skutkowało wszczęciem przeciwko Spółdzielni postępowań administracyjnych i ukaraniem Spółdzielni, a co za tym idzie zwiększeniem opłaty miesięcznej dla mieszkańców za gospodarowanie opłatami. Spodziewamy się, że takie kontrole będą nieuniknione i coraz częstsze.

Jak co roku czujemy się w obowiązku i pragniemy poniżej przypomnieć Państwu, że do pojemników:

WRZUCAMY:

– karton, tekturę, czasopisma, książki, gazety, papierowe torby, broszury, katalogi, gazetki reklamowe, zużyte zeszyty, papier biurowy, koperty, prospekty, foldery.

NIE WRZUCAMY:

– tapet, zabrudzonych, zatłuszczonych papierów, pieluch, innych artykułów higienicznych, worków 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 garmażeryjnych, 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 (szklanek, kieliszków, talerzy), szkła nietłukącego typu „ARCOROC", szkła kryształowego, żarówek, świetlówek, neonówek, porcelany, fajansu, zniczy.

WRZUCAMY:

– organiczne odpady ogrodowe (trawę, liście, rozdrobnione gałęzie), gnijące owoce, obierki z warzyw i owoców oraz fusy z kawy i herbaty.

NIE WRZUCAMY:

– resztek jedzenia innych niż warzywa i owoce, ziemi oraz darni.

WRZUCAMY:

– resztki jedzenia, odpady higieniczne, zużyte ODPADY pieluchy, popiół.

W tym miejscu gorąco apelujemy do mieszkańców osiedla o stosowanie się do zasad segregacji. Prosimy abyście Państwo reagowali na niewłaściwe zachowania innych współmieszkańców.

Przypominamy, że:

- odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców odbierane będą nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m^3 w workach typu big-bag przez firmę MPGiK. Zaświadczenie na darmowy big-bag należy odebrać osobiście w biurze Administracji Osiedla i udać się z nim do siedziby MPGiK, Katowice ul. Obroki 140, tel. 32/35-87-609 lub 32/35-87-612,
- dwa razy w miesiącu z wyznaczonych w osiedlu miejsc zgodnie z Harmonogramem

(Ciąg dalszy na str. 12)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ZAWODZIE W 2023 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 11)

umieszczonym na tablicach ogłoszeń budynków odbierane są odpady wielkogabarytowe, nadwyżki gruzu budowlanego i innych odpadów remontowych jak i również zużytych opon należy dostarczyć osobiście do miejsca składowania odpadów Katowice ul. Milowicka 7 oraz ul. Obroki 140,

- informujemy, że w każdą środę w godzinach od 15^{00}-20^{00} istnieje możliwość darmowego odbioru zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego np.: lodówki, pralki, kuchenki itp. pod numerem telefonu: **12-292-66-66**.

Znaczny wpływ na wysokość kosztów eksploatacji mają opłaty za dostawę mediów, których cenę jednostkową ustala dostawca. Stanowią one w większości opłat za lokale mieszkalne ponad 50% kosztów

W szczególności dotyczy to:

- wody i odprowadzania ścieków,
- energii elektrycznej,
- centralnego ogrzewania i podgrzania centralnie zimnej wody,
- opłat publiczno-prawnych, podatków i wielu innych.

Są to opłaty niezależne od Spółdzielni ich ceny narzucają zewnętrzni dostawcy jak Katowickie Wodociągi, Tauron czy PEC. Spółdzielnia na podstawie cen i poniesionych kosztów ustala odpowiednią stawkę opłat,

W tym miejscu chcieliśmy zwrócić uwagę na wysokie koszty energii elektrycznej w roku 2023 wynikające właśnie ze zmiany ceny 1 kwh, która z 0,54 zł brutto wzrosła do poziomu 1,38 zł brutto (okres rozliczeniowy do poprzedniego okresu).

Ustalenie nowej stawki przez dostawcę spowodowało skokowy (130%) wzrost kosztów w pozycji energia elektryczna poza mieszkaniem.

Powyższe było wynikiem tego, że Spółdzielnia jako zbiorowy odbiorca energii elektrycznej nie została objęta preferencyjną stawką antyinflacyjną, taką jak odbiorcy indywidualni.

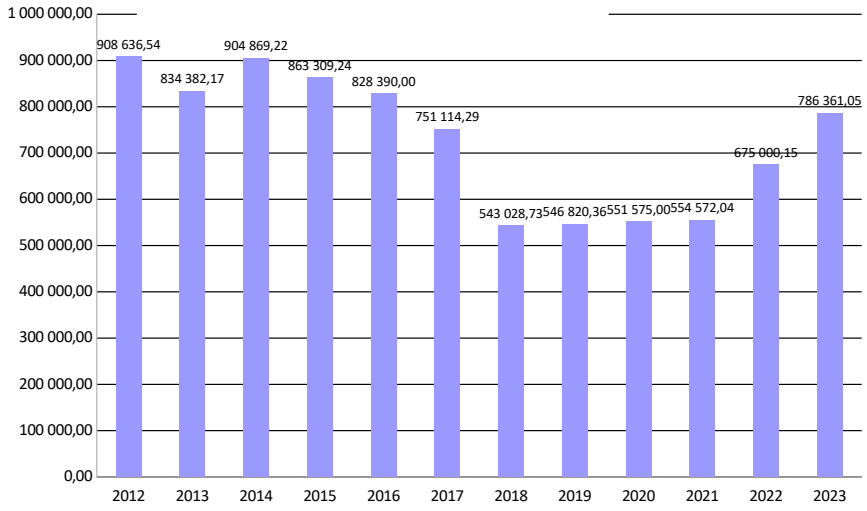
Spowodowało to w efekcie ujemny wynik w pozycji energia elektryczna poza mieszkaniem na koniec czerwca br. w wysokości **214.317,70 zł**. Z doszacowania do końca 2023 roku przy utrzymujących się cenach energii elektrycznej w przywołanej pozycji osiedle uzyskało by wynik w wysokości minus **500.000 zł**.

Koszty naliczone są na bazie faktur wystawionych przez dostawcę prądu a wpływy na bazie stawek za energię poza mieszkaniem wnoszonych przez użytkowników lokali według powierzchni użytkowej .

Aby przeciwdziałać potencjalnej zapaści finansowej na koniec roku rozliczeniowego, Administracja i Rada Osiedla zostały zmuszone do urealnienia stawek z tytułu energii elektrycznej poza mieszkaniem do **1,20 zł/m²**. Pragniemy w tym miejscu zaznaczyć, że ustalona wartość odpisu ma bezpośredni związek z ustaleniem nowej ceny przez dostawcę prądu czyli „Tauron - Sprzedaż".

Wykres nr 3

ZADŁUŻENIA W LATACH 2012-2023



Energia elektryczna poza mieszkaniem jest składową opłaty za lokal mieszkalny, ale jej ceny nie ustala Spółdzielnia Mieszkaniowa tylko dostawca w oparciu o zatwierdzoną taryfę różnicując cenę dla odbiorcy indywidualnego i wolnorynkowego. Spółdzielnia dokonuje tylko podziału kosztów odnosząc je do udziału, którego wykładnikiem jest 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Aktualnie po wielomiesięcznych negocjacjach cenowych, dostawca energii elektrycznej firma „Tauron Sprzedaż", uwzględniła argumenty Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, ustalając stawki za energię elektryczną w wysokości preferencyjnej jak dla odbiorcy indywidualnego: do wysokości 3000 kwh cena wynosi 0,51 zł brutto, powyżej 3000 kwh cena wynosi 0,86 zł brutto.

Efektem tych działań są faktury korygujące za okres 10 miesięcy, które wpłynęły do Spółdzielni w wysokości 224.664 zł jw.

Biorąc pod uwagę powyższy fakt po zamknięciu roku finansowego, nie wcześniej niż w lutym 2024 roku zostaną ustalone nowe stawki w pozycji energia elektryczna poza mieszkaniem.

Uwzględniając jednak liczne wnioski mieszkańców Rada Osiedla po analizie zużycia energii elektrycznej w poszczególnych nieruchomościach zaproponuje ustalenie zróżnicowanych stawek od 1 m² w zależności od rodzaju budynku i ilości średniego poboru energii na potrzeby utrzymania części wspólnych.

Ponadto, aby zmniejszyć zużycie energii elektrycznej poza mieszkaniem, osiedle podjęło poniższe działania:

- punkty świetlne zastąpiono świetlówkami o mniejszej mocy,
- sukcesywnie lampy na korytarzach i klatkach schodowych wymieniane są na ledowe z czujnikiem. Oświetlenie tego typu zamontowano w budynkach: Bohaterów Monte Cassino 1, Bohaterów Monte Cassino 3, Boh. Monte Cassino 5, Bohaterów Monte Cassino 8-10 , 1 Maja 108, 1 Maja 112, 1 Maja 110, 1 Maja 110 a, 1 Maja 114c, 1 Maja 118b, 1 Maja 144-146, 1 Maja 148-150, Piaskowa 4, Staszica 3, Hałubki 2-2a, w pozostałych budynkach oświetlenie klatek schodowych sterują elektroniczne zegary których czas pracy jest na bieżąco uaktualniany wschodem i zachodem słońca.

W budynku przy ul. Boh. Monte Cassino 22 wymieniono oświetlenie na energooszczędne.

Dodatkowo w korytarzach piwnicznych przy ul. Boh. Monte Cassino 8-20, 1 Maja 110, 1 Maja 156, Łączna 1-1a, Łączna 3-5, Racławicka 11, Boh. Monte Cassino 1 oraz Boh. Monte Cassino 5 zamontowano ledowe punkty świetlne.

Sukcesywnie są również wymieniane wentylatory dachowe z trójfazowych na jednofazowe o znacznie obniżonej mocy. W okresie sprawozdawczym dotyczy to nieruchomości przy ul. Boh. Monte Cassino 22, 24, 26, 1 Maja 122-126 .

Mając na uwadze stopień pilności w następnej kolejności modernizacji instalacji elektrycznej wraz z oświetleniem poddane będą nieruchomości przy ul. 1 Maja 110, 110A i 1 Maja 112, a w następnej kolejności wymienimy oświetlenie w budynkach: Bohaterów Monte Cassino 6-6b, Bohaterów Monte Cassino 10-20.

Prace dotyczące modernizacji oświetlenia w nieruchomościach przy ul. Bohaterów Monte Cassino 24 oraz Bohaterów Monte Cassino 26 zostały ujęte w Planach remontowych w roku 2024 i zostaną zrealizowane przez służby techniczne osiedla.

Administracja wspólnie z Radą Osiedla analizuje koszty utrzymania Osiedla tak, aby ograniczyć wzrost stawek tylko do koniecznych wysokości.

Bieżąca realizacja planu, ograniczona jest w znacznej mierze zadłużeniem finansowym użyt-

(Ciąg dalszy na str. 14)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ZAWODZIE W 2023 ROKU

Tabela nr 1

ZADŁUŻENIA OSIEDLA Z PODZIAŁEM NA NIERUCHOMOŚCI BUDYNKÓW NA DZIEŃ 30.11.2023 ROKU

LP	*Adres zamieszkania*	*zaległość ogółem*	zaległości bieżące	zasądzone	sporne	Liczba lokali ogółem (wszystkie typy lokali)	Liczba lokali mieszkalnych
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
1	1 MAJA 108	33 346,08	28 590,98	0,00	4 755,10	66,00	65,00
2	1 MAJA 110	28 424,61	10 033,33	6 350,37	12 040,91	21,00	20,00
3	1 MAJA 110 A	6 394,93	6 394,93	0,00	0,00	21,00	21,00
4	1 MAJA 112	8 407,27	8 407,27	0,00	0,00	23,00	20,00
5	1 MAJA 114C	3 763,94	3 763,94	0,00	0,00	21,00	21,00
6	1 MAJA 118 B	2 934,89	2 934,89	0,00	0,00	22,00	21,00
7	'1 MAJA 122-126	58 708,17	46 597,19	8 786,70	3 324,28	93,00	90,00
10	1 MAJA 144-146	19 407,12	19 407,12	0,00	0,00	64,00	64,00
12	1 MAJA 148-150	24 343,90	21 507,77	2 836,13	0,00	66,00	66,00
14	1 MAJA 156-D	12 293,50	12 293,50	0,00	0,00	61,00	60,00
19	1 MAJA 158 D	4 699,81	4 699,81	0,00	0,00	25,00	25,00
20	1 MAJA 162A-D	17 510,50	13 271,77	4 238,73	0,00	60,00	60,00
24	1 MAJA 162F-I	20 820,95	13 895,60	0,00	6 925,35	41,00	40,00
28	BMC 8	6 215,74	6 215,74	0,00	0,00	30,00	30,00
29	BMC 1	95 681,21	86 964,35	0,00	8 716,86	139,00	122,00
30	BMC 10-20	79 993,98	72 512,45	0,00	7 481,53	185,00	179,00
31	BMC 22	12 873,53	12 873,53	0,00	0,00	49,00	40,00
34	BMC 24	9 747,43	9 747,43	0,00	0,00	37,00	35,00
35	BMC 26	32 486,45	18 668,97	13 817,48	0,00	33,00	31,00
41	BMC 3	80 059,62	80 059,62	0,00	0,00	146,00	122,00
42	BMC 5	172 260,12	76 497,37	61 940,23	33 822,52	139,00	121,00
43	BMC 6-6B	11 938,79	11 938,79	0,00	0,00	30,00	28,00
44	HAŁUBKI 2-2A	14 154,61	12 697,64	1 456,97	0,00	65,00	64,00
47	HAŁUBKI 6-8	4 237,94	4 237,94	0,00	0,00	27,00	24,00
48	HAŁUBKI 6A-8A	2 455,89	2 455,89	0,00	0,00	25,00	24,00
50	ŁĄCZNA 1-1A	90 474,52	42 533,28	39 352,71	8 588,53	90,00	88,00
52	ŁĄCZNA 2-4	44 259,88	40 069,66	4 190,22	0,00	90,00	88,00
54	ŁACZNA 3-5	93 459,31	34 737,51	37 456,27	21 265,53	90,00	88,00
56	PIASKOWA 4	93 530,70	33 721,43	38 761,66	21 047,61	60,00	60,00
58	RACŁAWICKA 5	8 069,31	8 069,31	0,00	0,00	22,00	22,00
60	RACŁAWICKA 9-13	10 649,56	10 649,56	0,00	0,00	54,00	51,00
61	STASZICA 3	34 640,68	29 912,48	0,00	4 728,20	60,00	60,00
	Razem	1 138 244,94	786 361,05	219 187,47	132 696,42	1 955,00	1 850,00

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ZAWODZIE W 2023 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 12)

kowników lokali, wynikającym z niedochowania terminów wnoszenia opłat, wnoszeniem opłat w niepełnej wysokości lub ich całkowite zaniechanie. **Mimo działań podejmowanych przez Zarząd, Radę Osiedla i Administrację Osiedla na dzień 30.11.2023 r. zadłużenie w Osiedlu osiągnęło wysokość 786.361,05 zł zaległości bieżących, co w przeliczeniu na wszystkie typy lokali (1955), daje średnio kwotę 402,23 zł/ na lokal.**

Zauważyć należy, że im niższe zadłużenie mieszkańców, tym lepsza płynność finansowa Osiedla i Spółdzielni, co z kolei ma znaczący wpływ na terminowe regulowanie płatności bez odsetek i kar za zwłokę.

Wykres nr 3 na str. 12 obrazuje wysokość zaległości w latach 2012-2023 są to zaległości bieżące, a zamieszczona na str. 13 tabela nr 1 dodatkowo wskazuje zaległości zasądzone i sporne z podziałem na nieruchomości.

W zakresie windykacji były podejmowane różnorakie działania.

Administracja i Rada Osiedla w ramach posiedzeń Komisji Kontroli i Nadzoru przeprowadzała rozmowy z osobami zalegającymi w opłatach za lokale mieszkalne m.in. proponując im spłatę zadłużenia w ratach, podpisanie ugody bądź pomocy w załatwieniu dodatku mieszkaniowego. Osoby uchylające się od rozmów z Radą Osiedla jak i ci, którzy mimo deklaracji nadal notorycznie zalegali z opłatami, kierowani byli do dalszego postępowania windykacyjnego prowadzonego przez Zarząd Spółdzielni, w tym na jego posiedzenia zmierzające do podjęcia odpowiednich decyzji i działań windykacyjnych. Niezależnie od postępowania windykacyjnego sprawy o zapłatę kierowane były także do zewnętrznych firm windykacyjnych, sądów i komorników.

W roku 2023 Administracja i Rada Osiedla wystosowały **236 pism** do mieszkańców w sprawie spłaty zadłużenia, efektem tych działań była spłata zobowiązań na kwotę **179.198,27 zł**.

W roku 2023 w ramach kosztów eksploatacji zrealizowano:

1. okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu:

- stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia (obowiązkowa ustawowo coroczna kontrola),
- ochrony ppoż. w budynkach,
- instalacje „suchych pionów" w 6 budynkach,
- instalacje nawodnione w 7 budynkach,
- kontrola sprawności instalacji oddymiania w 8 budynkach (w I i II półroczu),
- instalacji gazowej,
- przewodów kominowych (kontrole przeprowadzono we wszystkich budynkach),
- kontrole i realizację zaleceń dozoru technicznego dotyczących dźwigów osobowych,
- okresowe kontrole i naprawy urządzeń zabawowych na placach zabaw osiedla.

2. **Dział Zieleni Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej wykonał:**

- trzykrotne koszenie trawników,
- zimową pielęgnację drzew i krzewów (prześwietlenie i redukcja koron drzew i krzewów), wraz z uporządkowaniem terenu, oraz odchwaszczanie istniejących klombów przy ulicy Hałubki 2-2a, Hałubki 6-6a, Hałubki 8-8a, Staszica 3, Piaskowa 4, Bohaterów Monte Cassino 6-6a, Bohaterów Monte Cassino 8-20, Bohaterów Monte Cassino 22, Bohaterów Monte Cassino 24, 1 Maja 162a-d, 1 Maja 156d , Łączna 2-4, Racławickiej 9-13,
- przebudowę terenów zielonych przed wejściami do budynku wzdłuż ulicy Bohaterów Monte Cassino 6 - 6B, Bohaterów Monte Cassino 8 - 20, Racławicka 9-13, 1Maja 162f-i, Hałubki 2-2a, Staszica 3, Piaskowa 4.

Zgodnie z decyzją nr 212/Z/2022 z dnia 27.06.2022r Prezydenta Miasta Katowice:

- nasadzonych zostało 10 m^2 krzewów,
- 18 drzew liściastych,
- wyciętych zostało 12 drzew,

3. **W ramach obsługi bieżącej do dnia 30.11.2023r. przyjęto:**

- 150 zgłoszeń w sprawie centralnego ogrzewania,
- 150 zgłoszeń dotyczących awarii dźwigów,
- 212 zgłoszenia niesprawności domofonów.

W roku 2023 Serwis Techniczny Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zrealizował **261 zleceń** dotyczących usuwania awarii w lokalach mieszkalnych i użytkowych, a także w infrastrukturze technicznej Osiedla.

Jako Spółdzielnia nie posiadamy wpływu na osiągnięty wynik w segmencie składowym kosztów po stronie zużycia mediów, który kształtowany jest poprzez indywidualne preferencje poszczególnych użytkowników lokali oraz ustaloną przez monopolistę taryfę opłat .

Na taki, a nie inny stan finansów Osiedla, złożyło się kilka przyczyn.

- kryzys energetyczny windujący ceny surowców energetycznych do nienotowanych dotychczas poziomów,
- skokowy wzrost cen mediów spowodowany tymże kryzysem,
- duża inflacja i związana z nią urzędowa podwyżka płacy minimalnej.

Wszystkie te czynniki doprowadziły dodatkowo do wzrostu cen materiałów i wszelkiego rodzaju usług powodujących to, że na koniec 2023 roku prognozowany był wynik ujemny w wysokości około **87.000,00 zł**. Biorąc jednak pod uwagę otrzymane korekty z „Tauron - Sprzedaż" wpływy i koszty Osiedla zbilansują się.

Dodatkowym a poza planowym czynnikiem obciążającym koszty Osiedla był znaczący wzrost kosztów wywozu nieczystości poza ustalonym harmonogramem finansowanym w opłacie indywidualnej, obrazujący jak w soczewce świadomość i obowiązkowość poszczególnych mieszkańców wobec prawa miejscowego i uczciwość wobec innych współmieszkańców.

2.2. GOSPODARKA REMONTOWA WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „B"

W 2023 roku roboty remontowe realizowane były zgodnie z przyjętym planem remontów.

Stawka funduszu remontowego część „B" dla lokali mieszkalnych wynosiła **1,80 zł/m^2** w miesiącu styczniu i lutym, a od 1 marca 2023 r. uległa zmianie do wysokości **2,10 zł/m^2**.

Plan remontów na 2023 r. został przyjęty Uchwałą Rady Osiedla nr 5/2022 w dniu 7.11.2022 r. Strona kosztów planowana była w wysokości **2.272.000 zł**, przy wpływach **2.181.787 zł** i planowanym bilansie otwarcia roku 2023 w wysokości **93.317 zł**. Zamknięcie roku 2023 planowane było w kwocie **3.104 zł**.

Roboty remontowe wykonywane były przez firmy zewnętrzne wybierane zgodnie z procedurą wyboru wykonawców obowiązującą w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Przedstawiciele Rady Osiedla uczestniczyli w wyborze wykonawców robót remontowych. Odbiory robót remontowych odbywały się również przy współudziale członków Rady Osiedla

Rzeczowe wykonanie planu remontów przedstawia Tabela nr 2 na str. 15.

Realizacja finansowa planu remontów osiedla część „B" w 2023, wg stanu na dzień 30.11.2023 r. kształtuje się jak poniżej:

- *Wydatki dot. funduszu remontowego część „B"* ***2.349.447,00 zł***
- *Wpływy dot. funduszu remontowego część „"* ***1.978.804,00 zł***
- *Wynik* ***- 370.643,00 zł***
- *B.O. 1.01.2023 r.* ***485.048,00 zł***
- *Wynik z B.O. 114.405,00 zł*
  Mając na uwadze rozliczenie trwających robót na terenie osiedla planowany wynik na koniec roku to ***9.130 zł.***

Z funduszu remontowego część „A" realizowane są remonty w ramach wieloletniej Strategii Ekonomicznej obejmującej działania termorenowacyjne, energooszczędne i modernizacyjne oraz wymianę dźwigów.

W budynku przy ul. 1-Maja 108 rozpoczęto modernizację docieplenia elewacji wraz z remontem balkonów oraz kompleksową wymianę instalacji elektrycznej wraz z oświetleniem.

Trwa również procedura dotycząca modernizacji dźwigów w przedmiotowej nieruchomości.

Saldo funduszu remontowego część „A" w rachunku ciągnionym na dzień 30.11.2023 r. dla poszczególnych nieruchomości budynkowych przedstawia tabela:

Tabelę nr 3 zamieszczamy na str.16

Administracja współpracowała z Zarządem Spółdzielni i podległymi mu poszczególnymi działami uzyskując merytoryczne wsparcie przy rozwiązywaniu wielu problemów wymagających opinii osób posiadających stosowne uprawnienia

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ZAWODZIE W 2023 ROKU

Tabela nr 2

REALIZACJA PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „B" NA ROK 2023

	Realizacja	Tabela nr 2	
	PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „B" ZA ROK 2023		
L.p.	RODZAJ	ADRES	Wartość
	I OPIS ROBÓT	BUDYNKU	robót
1	2	3	4
	WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ	**Ogółem**	**22 800**
1	**I DRZWIOWEJ**	**w tym:**	
		B.M.Cassino 3	6 600
		B.M.Cassino 6b	16 200
		Ogółem	**222 028**
2	**ROBOTY DEKARSKIE**	w tym:	
	Naprawy dekarskie:	w tym:	
		Hałubki 6-8	24 840
		1-Maja 158d	2 376
		1-Maja 108	6 480
		1-Maja 110	75 000
		1-Maja 112	75 000
		1-Maja 144-146	5 994
		1-Maja 148-150	5 227
		Piaskowa 4	486
		Łączna 4	540
		Łączna 5	4 698
		B.M.Cassino 8	918
		B.M.Cassino 5	9 720
		B.M.Cassino 26	3 024
		Racławicka 9-13	7 725
3	**ROBOTY MURARSKO TYNKARSKIE**	**Ogółem:**	**157 946**
	Remont balkonów	B.M.Cassino 26	69 200
	Remont balkonów	B.M.Cassino 8-20	15 336
	Remont balkonów	Łączna 2-4	7 668
	Naprawa schodów	B.M.Cassino 26	1 242
	Naprawa podjazdu	B.M.Cassino 1	13 776
	Wymiana tynków	B.M.Cassino 6-6b	3 456
	Wymiana tynków	B.M.Cassino 8-20	8 064
	Wymiana tynków	Piaskowa 4	1 152
	Wymiana tynków	Staszica 3	1 152
	Remont murów oporowych	B.M.Cassino 3	36 900
4	**ROBOTY MALARSKIE**	**Ogółem:**	**60 000**
	Malowanie kl. modern. Parteru, wym. drzwi	B.M.Cassino 8	30 000
	Malowanie kl., modern. Parteru, wym. drzwi	B.M.Cassino 10	30 000
5	**WOD-KAN, GAZ, C.C.W.**		**878 004**
	Wykonanie wew n.instalacji ppoż	1 Maja 144-146	260 000
	Wymiana instalacji wod-kan.	Łączna 2-4	84 240
	Wymiana instalacji wod-kan.	1 Maja 112	19 764
	Wymiana instalacji wody c/z,cyrkulacji i kanalizacji	1 Maja 122-126	514 000
6	**ROBOTY INSTALACYJNE CO**	**Ogółem:**	
7	**ROBOTY ELEKTRYCZNE**		**134 352**
	Wymiana wentylatorów dachowych		
		B.M.Cassino 1, 3, 5	12 744
		B.M.Cassino 22	28 080
		B.M.Cassino 24	27 000
		B.M.Cassino 10-20	25 164
		1 Maja 122-126	38 232
	Inne roboty elektryczne	Piaskowa 4	1 188
		Staszica 3	1 944
8	**REONT INST. DOMOFONOWEJ**	**Ogółem:**	
9	**ELEWACYJNE**	**Ogółem:**	**486**
	Naprawa elewacji	Piaskowa 4	486
10	**MAŁA ARCHITEKTURA**	**Ogółem:**	**72 324**
	Wykonanie nowej wiaty śmietnika	B.M.Cassino 1	72 324
11	**REMONTY DŹWIGÓW**	**Ogółem:**	**327 787**
	Remonty bieżące	w tym:	
		B.M.Cassino 24	4 860
		B.M.Cassino 1 – 5	77 004
		B.M.Cassino 10-20	2 697
		1 Maja 108	8 100
		1 Maja 122-126	29 214
		1 Maja 148-150	26 460
		Łączna 2-4	34 452
	Modernizacja dźwigu	1 Maja 108	145 000
12	**INNE ROBOTY**	**Ogółem:**	**278 273**
	w tym:		
	Remont nawierzchni parkingu	B.M.Cassino 1 – 3	3 075
	Naprawa poręczy	1 Maja 162 f-i	19 764
	Wykonanie balustrady	Staszica 3	1 291
	Wykonanie odwodnienia	B.M.Cassino 26	2 214
	Roboty wykonywane przez zakłady	Osiedle	
	celowe KSM (Serwis Techniczny)		251 929
13	**ODPIS NA FUNDUSZ INTERWENCYJNY**		**28 000**
14	**SPŁATA RAT POŻYCZKI Z FUNDUSZU INTERW.**		**90 000**
	KOSZTY OGÓŁEM		**2 272 000**

i wiedzę na wielu płaszczyznach działalności Spółdzielni.

Chciałbym podkreślić, że wiele spraw ważnych dla mieszkańców Osiedla udaje się załatwić przy współdziałaniu z przedstawicielami organów samorządowych i władz miasta. Należy w tym miejscu wymienić bardzo aktywną współpracę z Przewodniczącym Rady Miasta Panem Maciejem Biskupskim, który jest otwarty na nasze potrzeby, bolączki i wnioski kierowane pod adresem Władz Miasta Katowice.

Pragnę w tym miejscu przywołać organizację konsultacji społecznych w tematach planowanych inwestycji deweloperskich w rejonie ulicy Piaskowej i 1Maja jak również realizacji miasta związanej z przebudową wiaduktów w ulicy Bohaterów Monte Cassino wraz z infrastrukturą techniczną.

Wiele uwag, wniosków i argumentów mieszkańców zostało uwzględnionych przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, a w przypadku inwestycji mieszkaniowej przy ul. Piaskowej doprowadziło do wycofania złożonego wniosku. Realizacja tej inwestycji w zaproponowanej formie oddziaływała by negatywnie na istniejący układ komunikacyjny w tym rejonie Osiedla.

W ramach tzw „wizyt gospodarskich" 19.06.2023r w Domu Kultury przy ul. Marcinkowskiego 13, odbyło się spotkanie Prezydenta Katowic **Marcina Krupy** w ramach którego mieszkańcy mogli zgłaszać problemy i uwagi w tym między innymi do wprowadzanych przez miasto nowych zasad parkowania.

Ponadto przedstawiciele Administracji i Rady Osiedla podczas spotkań z Przewodniczącym Rady Miasta Katowice **Maciejem Biskupskim** zwrócili uwagę między innymi na:

- rozwiązanie problemu odprowadzania wód opadowych spływających z terenu nie będącego w zarządzie i własności Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na przejazd na wysokości budynku przy ulicy1 Maja 108,
- rejon ul. Bohaterów Monte Cassino 1-5 i po drugiej strony od ul. Bohaterów Monte Cassino 8-20 wykonanie renowacji trawników (dosianie trawy po przeprowadzonych remontach chodników wzdłuż ulicy) a także cięcie pielęgnacyjne drzewostanu (zwisające gałęzie zagrażają parkującym samochodom),
- Bohaterów Monte Cassino 5 - przy budynku od strony Rawy dziki parking samochodów - teren zdewastowany. Propozycja wykonania w ramach prac modernizacyjnych zatoki parkingowej na około 12 miejsc plus renowacja terenów zielonych.

Rejon Nieruchomości Bohaterów Monte Cassino1, Staszica 3, Piaskowa 4:

- wyegzekwować od właścicieli działek zachowanie czystości i porządku (otoczenie budynku byłego Banku plus dziki teren parkingowy przy ul. 1Maja - Staszica) Rejon 1 Maja 146-148,
- uporządkowanie terenu wzdłuż nasypu dawnego torowiska.

Wielu mieszkańców zwraca uwagę na zbyt głośną pracę tramwajów na odcinku wiadukt – skrzyżowanie z ul. Bohaterów Monte Cassino.

(Ciąg dalszy na str. 16)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ZAWODZIE W 2023 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 15)

Bardzo ważnym tematem dla infrastruktury transportowej miasta, acz uciążliwym dla mieszkańców naszego Osiedla jest oddane do użytku Centrum Przesiadkowe „Zawodzie". Inwestycja usytuowana w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. Łącznej i 1 Maja w znacznym stopniu zmieniła warunki zamieszkiwania i użytkowania spółdzielczych nieruchomości, choćby tylko poprzez pojawienie się „nieproszonych gości" na naszych parkingach i klatkach schodowych.

Mieszkańcy ul. Łącznej już wiedzą ale z obowiązku pragnę przypomnieć o planowanych w tym rejonie w niedługim czasie inwestycjach związanych z rozbudową firmy „Kamsoft" oraz budową nowego budynku z funkcją mieszkalno-usługowo -parkingową na terenie inwestycyjnym pomiędzy budynkiem Łączna 2-4 a Centrum Przesiadkowym.

Wychodząc naprzeciw licznym wnioskom mieszkańców o konieczności ochrony naszych spółdzielczych miejsc parkingowych Administracja i Rada Osiedla podjęły działania aby w najbliższym możliwym do realizacji terminie wprowadzić w Osiedlu system monitorowania i ochrony parkingów poprzez wyposażenie mieszkańców w identyfikatory i egzekwowanie prawa ochrony własności terenu przed korzystaniem z niego przez osoby postronne.

Już w roku 2022 poinformowano mieszkańców w formie ogłoszeń umieszczonych na tablicach ogłoszeń w nieruchomościach Osiedla o zamiarze uruchomienia takich działań w których Rada Osiedla i Administracja Osiedla poprosiła mieszkańców o zwrotne uwagi w zaproponowanym temacie. Niestety propozycja Administracji i Rady Osiedla spotkała się z negatywną opinią mieszkańców. Spółdzielnia działając przyszłościowo nie zaprzestała poszukiwań mających na celu zaproponowanie mieszkańcom rozwiązania, które z jednej strony będzie chronić nasze mienie a z drugiej nie będzie drastycznie podnosić kosztów. Przeprowadzano rozmowy z innymi firmami zajmującymi się monitorowaniem parkingów.

W drodze wyboru ofert wybrano najkorzystniejszą ofertę firmy „Departament Zarządzania Parkingami" która zaproponowała monitorowanie, obsługę parkingów wraz z oznakowaniem za symboliczna złotówkę. W chwili obecnej jesteśmy w trakcie uzgodnień z firmą w kwestii zapisów w umowie.

Wiadomym jest, że nie spowoduje to zwiększenia ilości miejsc postojowych, ale ograniczy parkowanie obcych pojazdów a tym samym pozwoli na korzystanie z istniejącej puli tym którzy faktycznie ponoszą koszty utrzymania mienia czyli mieszkańcom Osiedla. Początkowe informacje o zmianach zasad parkowania w mieście a następnie ich realizacja uświadomiły naszym członkom potrzebę ochrony mienia przed najazdem „ zewnętrznych, obcych" samochodów.

Mamy nadzieję, że zaproponowana forma monitorowania miejsc postojowych sprawdzi się w praktyce.

OSIEDLE ZAWODZIE — Tabela nr 3

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
(w g 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
Boh.Monte Cassino 10-20	3 827 997	5 083 375	1 255 378	125,47	7 013,29
Łączna 1-1a	1 356 992	2 465 949	1 108 957	222,78	12 601,79
Łączna 3-5	1 388 446	2 461 380	1 072 934	216,46	12 192,43
Łączna 2-4	1 455 822	2 502 300	1 046 479	211,12	11 891,80
Piaskowa 4	847 163	1 570 077	722 914	229,33	12 048,56
Staszica 3	1 009 465	1 437 641	428 176	148,30	7 136,26
1-go Maja 122-126	2 076 625	2 473 399	396 774	79,44	4 458,13
Boh.Monte Cassino 6-6b	589 146	874 954	285 808	167,94	10 207,43
Boh.Monte Cassino 22	15 659	291 567	275 908	139,18	6 897,71
Hałubki 6a-8a	336 026	564 371	228 345	201,55	9 514,38
Boh.Monte Cassino 24	54 855	245 835	190 980	95,42	5 456,57
Hałubki 6-8	375 154	560 538	185 385	164,78	7 724,36
Boh.Monte Cassino 8	675 767	860 060	184 293	109,29	6 143,10
Boh.Monte Cassino 26	63 770	218 438	154 669	86,58	4 989,31
1-go Maja 144-146	1 445 154	1 598 945	153 791	49,57	2 402,99
Racławicka 5	482 621	462 922	-19 700	-21,09	-895,45
1-go Maja 112	646 131	493 370	-152 761	-52,66	-2 350,17
1-go Maja 110	644 053	485 509	-158 544	-159,33	-7 927,22
1-go Maja 114c	641 493	451 639	-189 853	-194,00	-9 492,65
1-go Maja 118b	642 951	438 849	-204 102	-224,05	-9 719,13
Racławicka 9-13	1 406 138	1 044 812	-361 326	-408,06	-17 206,01
1-go Maja 162a-162d	1 776 249	1 253 561	-522 688	-238,89	-10 248,78
1-go Maja 162f-162i	1 945 507	1 179 702	-765 805	-304,44	-12 763,41
1-go Maja 148-150	2 441 462	1 674 134	-767 329	-352,18	-19 183,22
1-go Maja 110a	1 214 288	430 887	-783 401	-247,59	-11 869,72
Hałubki 2-2a	3 092 667	1 629 530	-1 463 137	-472,86	-22 861,52
1-go Maja 158d	2 159 249	542 531	-1 616 718	-1 499,95	-64 668,73
1-go Maja 156-156d	3 337 345	1 386 531	-1 950 814	-721,32	-32 513,57
Boh.Monte Cassino 1	5 309 321	3 178 568	-2 130 753	-356,27	-17 465,19
Boh.Monte Cassino 3	5 666 347	3 205 880	-2 460 467	-411,24	-20 167,76
1-go Maja 108	4 001 193	1 433 826	-2 567 367	-2 954,12	-122 255,57
Boh.Monte Cassino 5	5 965 053	3 144 966	-2 820 087	-471,80	-23 306,51
RAZEM	**56 890 111**	**45 646 048**	-11 244 063	**-119,89**	**-6 081,16**

*do dnia 30.11.2023

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

Zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany w odomierzy i podzielników c.o.

Saldo ogółem osiedla na dzień 30.11.2023 — ***-11 244 063 zł***

Saldo jednostkowe na dzień 30.11.2023 — ***-119,89 zł/1 m2 p.u.***

	Ilość	Suma (zł)
Nieruchomości z saldem dodatnim	15	7 690 790
Nieruchomości z saldem ujemnym	17	-18 762 392

Wiele spraw w Osiedlu zostało zrealizowane lub ich realizacja dobiega końca, mam na myśli chociażby stan dróg, chodników, parkingów, a także modernizację dźwigów osobowych czy też kolejny etap termomodernizacji elewacji budynków.

Kolejne trudne zadania jeszcze przed nami. Prowadzimy m. in. rozłożoną w czasie wymianę wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej, dostosowujemy instalacje p.poż do znowelizowanych przepisów ochrony pożarowej budynków (wszyst-

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ZAWODZIE W 2023 ROKU

kie instalacje mają zostać zmodernizowane do 2027 roku). Kontynuujemy modernizację instalacji c.o., modernizację instalacji elektrycznych (siłami własnymi przeprowadzono montaż oświetlenia na zewnętrznych elewacjach w budynkach przy ul. 1 Maja 158, Boh. Monte Cassino 5 , wymiennikowni przy ul. 1 Maja 156-156d, 1 Maja 108, 1 Maja 114c, 1 Maja 118, Racławicka 13, Hałubki 8a .

Ponadto w budynku przy ul. 1 Maja 148-150 trwają prace modernizacji instalacji W L Z.

Wiele tematów ujawnia się podczas okresowych kontroli i należy na nie reagować na bieżąco, aby nie pogarszać stanu technicznego substancji budowlanej oraz komfortu zamieszkiwania.

Niezwykle ważnym tematem dla coraz szerszej grupy mieszkańców pozostaje problem likwidacji występujących w wielu nieruchomościach Osiedla barier architektonicznych. Staramy się ten problem rozwiązywać w różny sposób uwzględniając ograniczenia natury technicznej, projektowej czy terenowo prawnej.

Wszystkie te działania muszą uwzględniać możliwości finansowe Osiedla, stąd też w pierwszej kolejności realizowane w ramach funduszu remontowego będą zadania wpływające na bezpieczeństwo mieszkańców i stan techniczny nieruchomości. Ostatnio w nieruchomościach przy ul. Bohaterów Monte Cassino 22, 24, 26 ujawniono znaczną degradację substancji budowlanej balkonów. W związku z czym temat ma bezpośredni związek z bezpieczeństwem zamieszkiwania i musi zostać potraktowany priorytetowo w planach remontowych Osiedla. Koniecznym jest zatem wykonanie remontu balkonów, o który Rada Osiedla zawnioskowała do Zarządu Spółdzielni.

Informuję, że Rada Osiedla kierując się interesem całej społeczności zawnioskowała aby przy planowaniu robót remontowych podnoszących estetykę nieruchomości a nie mających bezpośredniego wpływ na konstrukcję budynku i bezpieczeństwo zamieszkiwania kierować się w pierwszej kolejności stanem zadłużenia we wnoszeniu opłat właścicieli i użytkowników lokali tych nieruchomości przesuwając realizację zadania do momentu jego spłaty.

Dla zobrazowania środków finansowych funduszu remontowego na str. 18-19 przedstawiamy w formie tabelarycznej informację o podstawowych robotach modernizacyjnych i remontowych wg budynków w latach od 2001 do 2023.

Pragnę w tym miejscu serdecznie podziękować wszystkim działaczom samorządowym i mieszkańcom, którzy poprzez zaangażowanie na rzecz społeczności lokalnej wpływają na wzrost komfortu zamieszkiwania w naszych spółdzielczych zasobach. Ich troska i merytoryczne działanie na rzecz interesu wszystkich mieszkańców Osiedla, przy jednoczesnym uwzględnianiu jego specyfiki, równoważąc oczekiwania i możliwości finansowe zaowocowały tym, że Osiedle pomimo wielu perturbacji zewnętrznych utrzymuje stabilną sytuację ekonomiczną.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WPŁYWY	KOSZTY
EKSPLOATACJA	6 054 855	6 116 186
ENERGIA ELEKTRYCZNA poza mieszkaniem	1 373 556	1 373 556
KOSZTY ADMINISTROWANIA	1 139 319	1 130 519
INNE KOSZTY i pozostałe	1 861 618	1 933 119
USŁUGI GOSPODARZY	608 712	608 712
ODCZYTY WODY	27 667	27 667
KONSERWACJA DOMOFONÓW	61 521	61 520
KONSERWACJA DŹWIGÓW	256 476	256 476
LEGALIZACJA WODOMIERZY	84 769	83 400
PODZIELNIKI CIEPŁA	57 212	57 212
PARTYCYPACJA W MIENIU WSPÓLNYM	584 005	584 005
ŚWIADCZENIA I USŁUGI KOMUNALNE	10 621 357	10 396 579
ZIMNA WODAI ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW	1 982 208	1 982 208
WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH	1 103 194	1 103 194
GAZ	65 000	65 000
KONSERWACJA RTV/UPC	59 000	59 000
ENERGIA CIEPLNA	7 411 955	7 187 177
ODPISY NA FUNDUSZ REMONTOWY	4 878 515	4 878 515
OGÓŁEM EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI	21 554 727	21 391 280

Mam świadomość, że sytuacja po pandemiczna, konflikty zbrojne i związany z nimi kryzys energetyczny skomplikowały nasze sprawy zarówno te gospodarcze, społeczne, zawodowe, jak i osobiste.

Nasze życie zmieniło się w wielu obszarach i już nigdy nie będzie takie same jak przedtem. Wszyscy zmuszeni zostaliśmy do akceptacji stałego zwiększonego ryzyka dla naszego zdrowia i życia, stresującej utraty poczucia bezpieczeństwa, przestrzegania ograniczeń w wielu obszarach naszych codziennych aktywności.

Każdy z nas a tym samym Spółdzielnia jako uczestnik życia ekonomiczno – gospodarczego zmaga się z następstwami kryzysu surowców energetycznych i związanym z nim lawinowym wzrostem kosztów utrzymania.

Aby minimalizować ich wpływ na nasze portfele musimy przyswoić sobie nowe zachowania polegające na ograniczeniu ich zużycia poprzez zmianę zachowań indywidualnych jak również transformację energetyczną w tańszą i ekologiczną energię ze źródeł odnawialnych.

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa inwestuje w budowę własnych systemów fotowoltaicznych co na przestrzeni następnych kilku lat zmniejszy zapotrzebowanie na energię od dostawców zewnętrznych a przy równoczesnej modernizacji instalacji co, ccwu i elektrycznej znacznie ograniczy pobór mocy redukując jednocześnie koszty.

Pragnę również poinformować, że pojawiają się prywatne inicjatywy budowy mikro instalacji fotowoltaicznych przez właścicieli lokali mieszkalnych na balustradach balkonowych. Inicjatywy jak najbardziej akceptowalne ale przy zachowaniu odpowiednich warunków technicznych a nie na zasadzie „ wolność Tomku w swoim domku”, bo jak to zwykle bywa niewiedza nie zwalnia z odpowiedzialności a straty wynikłe z ich nie dotrzymania często przekraczają wielokrotnie potencjalne zyski.

Zainteresowanych tematem odsyłam do miesięcznika „Wspólne Sprawy” Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 5-6 maj – czerwiec 2023 i pomieszczonego w nim felietonu Wiceprezesa Zarządu mgr **Zbigniewa Olejniczaka**, który w „Gorącym Temacie” przybliża zagadnienie oraz nr 9 wrzesień 2023 roku w którym znajdziecie Państwo Zarządzenie regulujące warunki techniczne montażu takich mikro instalacji.

(Ciąg dalszy na str. 20)

TABELA NR 4

INFORMACJA O ZREALIZOWANYCH W OSIEDLU „ZAWODZIE" PODSTAWOWYCH ROBOTACH MODERNIZACYJNYCH I REMONTOWYCH, WG BUDYNKÓW W OKRESIE OD 2001 R DO 2023 ROKU

L.p.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Instalacja wodna PVC/ ppoż.	Wymiana inst. kanal. piony/ poziomy	Wymiana drzwi wejściowych	Wymiana okien na kl. schodowych	Remont dachu/ wymiana rynien	Docieplenia elewacji/ dachu 100% płatne z funduszu rem. cz. „A"	Malowanie klatek/ rem. parterów	Elementy konstrukcyjne/ balkony	Drogi i chodniki zewnętrzne	Remont kapitalny dźwigów 50% płatne z funduszu rem.cz."A"
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	**Hałubki 2-2a**	**64**	**2015 p.poż**		**2018**	**2003**	**2022**	**2018/2019**	**2015**		**2012/2014**	**2013/2015**
2	**Hałubki 6-8**	**24**		**2003**	**2003**	**2002**	**2009**		**2011**		**2011**	**brak windy**
3	**Hałubki 6a-8a**	**24**		**2003**	**2003**	**2002**	**2008/2022**		**2011**		**2011 2015 parking**	**brak windy**
4	**Piaskowa 4**	**60**	**2002 inst wody 2017 inst.ppoż**		**2004**	**2004**		**2004**	**2004**		**2012 2015 parking**	**2018**
5	**Staszica 3**	**60**	**2019 inst.ppoż**		**2004**	**2004**		**2004**	**2004**		**2012**	**2012/2016**
6	**Boh. Monte Cassino 1**	**122**	**2001inst wody 2012 p.poż**		**2008**	**2013**	**2011**	**2013**	**2003/2020**		**2016 droga**	**2008/2015**
7	**Boh. Monte Cassino 3**	**122**	**2002 inst wody 2013 p.poż.**		**2008**	**2014**	**2010**	**2014**	**2004/2020**		**2014 2016 droga**	**2006/2013**
8	**Boh. Monte Cassino 5**	**121**	**2002 inst wody 2014 p.poż.**		**2008/2016**	**2016**	**2011**	**2016**	**2004/2019**		**2009/2015 2011 droga**	**2006/2015**
9	**Boh.Monte Cassino 6-6b**	**28**	**2002**		**2023**	**2006**	**2003**	**2006**	**2011**		**2012**	**brak windy**
10	**Boh. Monte Cassino 8-20**	**209**	**2002 2021 p/poż**		**2006/2023 (kl.8,10)**	**2006**	**2000/2004/2017 2018**	**2006**	**2006/2023 (kl.8,10)**		**2015 2011 droga 2021 chodnik**	**2012/2013 2015/2017 2018**
11	**Boh. Monte Cassino 22**	**40**							**2022**			
12	**Boh. Monte Cassino 24**	**35**							**2017**			
13	**Boh. Monte Cassino 26**	**31**										
14	**Racławicka 5**	**22**	**2002**	**2021 poziomy**	**2003**	**2002**	**2011**		**2012**	**2011**	**2013**	**brak windy**
15	**Racławicka 9-13**	**51**	**2002**	**2021 poziomy**	**2004**	**2009**	**2005**		**2009**		**2009/2011**	**brak windy**
16	**Łączna 1-1a**	**88**	**2000**		**2019/2011**	**2005**	**2009**		**2011**		**2012 2011 parking**	**2020/2021**

L.p.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Instalacja wodna PVC/ ppoż.	Wymiana inst. kanal. piony/ poziomy	Wymiana drzwi wejściowych	Wymiana okien na kl. schodowych	Remont dachu/ wymiana rynien	Docieplenia elewacji/ dachu 100% płatne z funduszu rem. cz. „A”	Malowanie klatek/ rem. parterów	Elementy konstrukcyjne/ balkony	Drogi i chodniki zewnętrzne	Remont kapitalny dźwigów 50% płatne z funduszu rem.cz.”A”
17	**Łączna 2-4**	**88**	**2001**	**2013 poziomy**	**2003/2019**	**2004**	**2006**	**2004**	**2010**		**2011/2012 2014 parking**	**2009/2018**
18	**Łączna 3-5**	**88**	**2001**	**2020**	**2003/2013**	**2005**	**2008**		**2010**		**2013/2014 2010 parking**	**2001/2003/2022**
19	**1-Maja 108**	**66**	**2019 inst.ppoż**	**2016 poziomy**	**2010**	**2003**			**2003**	**2008**	**2011**	**2002/2005**
20	**1-Maja 110**	**20**	**2002**		**2008**	**2009**	**2023**		**2009**	**2020/2021**	**2015**	**brak windy**
21	**1-Maja 110a**	**21**	**2002**		**2005**	**2003**	**2010 obróbki**	**2016 /2017**	**2007**		**2015 2012 droga**	**brak windy**
22	**1-Maja 112**	**20**	**2002**		**2004**	**2005**	**2023**		**2011**	**2017/2018**	**2011**	**brak windy**
23	**1-Maja 114c**	**21**			**2004**	**2007**	**2021**		**2011**	**2018**		**brak windy**
24	**1-Maja 118b**	**21**	**2002**		**2010**	**2007**	**2021**		**2010**	**2014**	**2011**	**brak windy**
25	**1-Maja 122-126**	**90**	**2022/2023**	**2023**	**2006**	**2006**	**2008/2009**	**2006**	**2013**		**2011 droga 2010/2014 chodniki**	**2004/2005**
26	**1-Maja 144-146**	**64**	**2001/2023**	**2018**	**2003/2022**	**2002**	**2004/2009**	**2006**	**2014**		**2011**	**2009/2010**
27	**1-Maja 148-150**	**66**	**2002**	**2018**	**2003/2022**	**2009**	**2007**	**2013**	**2014**		**2011**	**2008/2010**
28	**1-Maja 156-156d**	**60**			**2003/2021**	**2009**	**2007**	**2021**	**2010**		**2021**	**brak windy**
29	**1-Maja 158d**	**25**			**2004**	**2009**	**2007**	**2022**	**2010**		**2010/2011**	**brak windy**
30	**1-Maja 162a-162d**	**60**			**2003**	**2005**	**2007**		**2011**		**2011**	**brak windy**
31	**1-Maja 162f-162i**	**40**			**2003**		**2002**	**2013**	**2011**			**brak windy**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ZAWODZIE W 2023 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 17)

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA ZAWODZIE NA 2024 ROK

Działania Administracji Osiedla zmierzają do dalszej stopniowej poprawy warunków zamieszkiwania i utrzymania budynków we właściwym stanie technicznym.

Podstawowym źródłem finansowania kosztów związanych z prawidłowym funkcjonowaniem zasobów mieszkaniowych są opłaty eksploatacyjne oraz odpis na fundusz remontowy.

Projekt planu gospodarczo-finansowego na rok 2024 dla Osiedla został przyjęty na plenarnym posiedzeniu Rady Osiedla, które odbyło się w m-cu listopadzie 2023r.

Zbiorczy plan kosztów i przychodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku 2024 dla wszystkich typów lokali (z funduszem remontowym i centralnym ogrzewaniem) planuje się w wysokości **21.391.280 zł**, przy wpływach **21.554.727 zł** *(patrz tabela na str. 17)*.

Szacunkowe zamknięcie roku 2024 w zakresie eksploatacji przy uwzględnieniu przychodów z najmu lokali użytkowych, bilansie otwarcia oraz podatkach określa się w wysokości około 69 583 zł .

Plan kosztów i przychodów sporządzony został w oparciu o znajomość kosztów poniesionych w poprzednim roku obrachunkowym i uwzględnia aktualnie nam znany wzrost cen i podatków. Skokowy wzrost cen mediów (energia elektryczna, wywóz nieczystości, gaz) danin publiczno – prawnych, usług w swojej dynamice powoduje wielką niewiadomą i trudno na dzień dzisiejszy przewidywać jak sytuacja rozwinie się na przestrzeni roku.

Mamy nadzieję, że ustabilizuje się na tyle, że uchwalone i wchodzące w życie od marca br. regulacje stawek pokryją wzrost kosztów.

Regulacje stawek spowodowane zostały między innymi:

- **inflacją,**
- **wzrostem cen materiałów i usług,**
- **podwyżkami cen mediów,**
- **rosnącymi kosztami pracy wskutek podnoszenia stawki płacy minimalnej i pochodnych obciążeń z nią związanych.**

Przełożyło się to niestety na wzrost opłat za lokale mieszkalne o 1.03.2024r. dla niżej wymienionych pozycji:

Rada Osiedla na posiedzeniu w dniu 14.11.2023 r. podjęła Uchwałę w sprawie regulacji opłat dla pozycji jak niżej :

- *koszty obsługi osiedla* **1,00 zł/m²**
  pozostałe koszty eksploatacji:
  2,00 zł/m² - spółdzielcze (nie-członek),
  1,87 zł/m² - dla członków uwzględniając pożytki (niewyodrębnionych)
- **1,77 zł/m² -** dla członków-stawka pomniejszona dla właścicieli mieszkań wyodrębnionych,
- **1,90 zł/m² -** dla nie-członków- stawka pomniejszona dla właścicieli mieszkań wyodrębnionych,

  Stawka dotyczy wszystkich budynków z wyłączeniem **Boh. Monte Cassino 6b i Boh. Monte Cassino 8,** ponieważ budynki te mają wykupiony grunt i nie ponoszą kosztów opłaty przekształceniowej dlatego też pozostałe koszty dla tych budynków wynoszą odpowiednio:
- **1,93 zł/m²** - spółdzielcze (nie członek),
- **1,80 zł/m² -** dla członków uwzględniając pożytki (niewyodrębnionych)
- **1,75 zł/m² -** dla członków, stawka pomniejszona dla właścicieli mieszkań wyodrębnionych,
- **1,88 zł/m² -** dla nie-członków **-** stawka pomniejszona dla właścicieli mieszkań wyodrębnionych komórek gospodarczych 9,00 zł/ m².

Biorą pod uwagę niestabilną sytuację związaną z energią elektryczną w dalszym ciągu kontynuowane będą działania energooszczędne. Administracja przyspieszyła modernizację oświetlenia części wspólnych nieruchomości na lampy energooszczędne tzw. ledowe z czujnikiem ruchu, sukcesywnie modernizuje dźwigi, zabudowuje energooszczędne urządzenia charakteryzujące się znacznym obniżeniem zużycia prądu np. wymianę wentylatorów dachowych z trójfazowych na jednofazowe o znacznie obniżonej mocy.

Dodatkowo Spółdzielnia podejmuje działania zmierzające do zainstalowania w nieruchomościach budynkowych własnych mikro instalacji fotowoltaicznych, co w perspektywie kilku następnych lat pozwoli na znaczne ograniczenie zużycia energii od zewnętrznych dostawców prądu.

Podobnie jak w roku 2023 niezależnym od nas jest również wprowadzona od stycznia 2024 roku zmiana wysokości najniższego wynagrodzenia, co spowoduje wzrost obciążeń około pracowniczych po stronie pracodawcy, a tym samym konieczność ich kalkulacji w kosztach utrzymania i zarządu przedsiębiorstwa.

Plan remontów na rok 2024 został skonstruowany w oparciu o okresowe kontrole obiektów oraz przeglądy zasobów osiedla i przyjęty w miesiącu listopadzie 2023 r. Uchwałą Rady Osiedla nr 11/2023 na posiedzeniu plenarnym Rady Osiedla. Ograniczony jest on wielkością środków finansowych jakimi osiedle będzie dysponowało w 2024 roku. Zmiana dla funduszu remontowego część „B" nastąpi od 1.03.2024 r. do wysokości 2,50 zł/ m², zaś stawki dla garaży do wysokości 1,10 zł /m².

Strona kosztów planowana jest w wysokości **2.619.040 zł**, przy wpływach **2.610.400 zł** i planowanym bilansie zamknięcia roku 2023 w wysokości **9.130 zł**.

W załączeniu do założeń, przedstawiamy w formie tabelarycznej na str. 21 plan remontów na rok 2024 (Tabela nr 5).

Jak wspominałem powyżej wiele spraw udało nam się zrealizować ale wiele jeszcze przed nami. Pozwolicie Państwo, że przywołam te najważniejsze:

1. W ramach funduszu remontowego część „A":
   - dalsza rozłożona w czasie zgodnie ze Strategią Ekonomiczną Spółdzielni termomodernizacja elewacji nieruchomości poczynając od budynków przy ul.1Maja 108, w następnej kolejności budynek przy ul. 1 Maja 162a-d,
   - modernizacja systemów grzewczych – 1 Maja 156 a-d,
   - modernizacja instalacji elektrycznych (W L Z) - 1 Maja 110,
   - współfinansowanie w 50% modernizacji dźwigów – 1Maja 108 (2 dźwigi) w 2024 roku.
2. W ramach funduszu remontowego część „B" kontynuacja już prowadzonych tematów takich jak instalacje ppoż, wymiana instalacji wod-kan, remonty dachów, modernizacje klatek schodowych jak również wymianę drzwi wejściowych do budynków.

Następny ważny temat to estetyka otoczenia nieruchomości budynkowych czyli tzw. tereny zielone i architektura krajobrazu o stan których w Osiedlu w ramach zawartego porozumienia pieczę będzie trzymać Dział Zieleni w Zakładzie Ciepłowniczym Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dostrzegając potrzebę większej dbałości o estetykę mienia budynkowego za jego pielęgnację bieżącą od tego roku będą gospodarze budynków.

Administracja i Rada Osiedla na bazie przeglądów wiosenno-jesiennych każdorazowo ustalają zakres potrzeb w danym roku.

W celu poprawy estetyki otoczenia kontynuujemy przebudowy boksów przeznaczonych na pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych.

Statut Spółdzielni określa, że spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem o nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie aktów prawnych Ustaw. Uchwał, Statutu Spółdzielni i Regulaminów :

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 845).

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ZAWODZIE W 2023 ROKU

Tabela nr 5

PLAN RZECZOWO-FINANSOWY REMONTÓW Z FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „B" NA ROK 2024

Poz.	RODZAJ I OPIS ROBÓT	ADRES NIERUCHOMOŚCI / BUDYNKU	WARTOŚĆ ROBÓT zł
1	2	3	4
I	WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ	OGÓŁEM:	28 500,00 zł
I.1	Realizowanej przez Spółdzielnię	RAZEM:	
I.1.1	w mieszkaniach	zał. nr 1	6 500,00 zł
I.1.2	na klatkach schodowych oraz pomieszczeniach ogólnego użytku		0,00 zł
I.2	realizowana we własnym zakresie (koszty refundacji)	zał. nr 2	22 000,00 zł
	NIE PLANOWANE		
II	WYMIANA STOLARKI DRZWIOWEJ	OGÓŁEM:	60 000,00 zł
II.1	Wymiana drzwi wejściowych	1 Maja 114c	15 000,00 zł
II.2	Wymiana drzwi wejściowych	1 Maja 118b	15 000,00 zł
II.3	Wymiana drzwi wejściowych	Piaskowa 4	15 000,00 zł
II.4	Wymiana drzwi wejściowych	Staszica 3	15 000,00 zł
III	ROBOTY DEKARSKIE	OGÓŁEM:	360 040,00 zł
III.1	Remont dachu	Hałubki 6-8	100 000,00 zł
III.2	Remont dachu	1 Maja 108	115 000,00 zł
III.3	Remont dachu (c.d robót z 2023 r)	1 maja 110	37 320,00 zł
III.4	Remont dachu (c.d robót z 2023 r)	1 Maja 112	42 720,00 zł
III.5	Remont kominów	1 Maja 156	65 000,00 zł
IV	ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE	OGÓŁEM:	497 000,00 zł
IV.1	Remont balkonów	BMC 26	141 000,00 zł
IV.2	Remont balkonów	BMC 22	245 000,00 zł
IV.3	Remont balkonów	Łączna 3-5	6 000,00 zł
IV.4	Remont balkonów	1 Maja 122-126	50 000,00 zł
IV.5	Remont balkonów	Staszica 3	9 000,00 zł
IV.6	Remont schodów	BMC 24	30 000,00 zł
IV.7	Remont balkonów	BMC 6-6b	11 000,00 zł
IV.8	Naprawa schodów -OZBR	BMC 1,3,5	5 000,00 zł
V	ROBOTY MALARSKIE	OGÓŁEM:	45 000,00 zł
V.1	Modernizacja parteru	BMC 26	45 000,00 zł
V.2			
VI	INSTALACYJNE WOD.-KAN.-GAZ C.C.W ROBOTY	OGÓŁEM:	787 000,00 zł
VI.1	Wymiana instalacji p/poż (c.d robót z 2023 r.)	1 Maja 144-146	282 000,00 zł
VI.2	Wymiana instalacji p/poż (kontynuacja robót)	Łączna1-1a	200 000,00 zł
VI.3	Wymiana instalacji wod/kan (5 pionów)	Łączna 2-4	225 000,00 zł
VI.4	Wymiana instalacji wod/kan (7 pionów)	1 Maja 112	80 000,00 zł
VII	ROBOTY INSTALACYJNE C.O.	OGÓŁEM:	0,00 zł
VII.1	Nie planuje się		0,00 zł
VIII	ROBOTY ELEKTRYCZNE	OGÓŁEM:	132 000,00 zł
VIII.1	Modernizacja oświetlenia (c.d robót z 2023 r)	1 Maja 108	57 000,00 zł
VIII.2	Modernizacja oświetlenia	1 maja 110	20 000,00 zł
VIII.3	Modernizacja oświetlenia	1 Maja 110a	20 000,00 zł
VIII.4	Modernizacja oświetlenia	1 Maja 112	20 000,00 zł
VIII.5	Modernizacja oświetlenia – OZBR	BMC 24	7 500,00 zł
VIII.6	Modernizacja oświetlenia – OZBR	BMC 26	7 500,00 zł
IX	ROBOTY ELEWACYJNE	OGÓŁEM:	13 500,00 zł
IX.1	Naprawa elewacji	1 Maja 144-146	6 000,00 zł
IX.2	Naprawa elewacji	1 Maja 148-150	3 500,00 zł
IX.3	Naprawa elewacji	Hałubki 6-8	4 000,00 zł
X	INSTALACJE DOMOFONOWE	OGÓŁEM:	6 000,00 zł
X.1	Modernizacja instalacji domofonowej	Hałubki 8a	6 000,00 zł
XI	OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY	OGÓŁEM:	80 000,00 zł
XI.1	Montaż wiaty śmietnikowej	BMC 20	35 000,00 zł
XI.2	Rozbiórka śmietnika, wykonanie podłoża	BMC 20	45 000,00 zł
XII	ROBOTY DROGOWE (BRUKARSKIE, ASFALTOWE)	OGÓŁEM:	0,00 zł
XII.1			
XII.2			
XIII	DŹWIGI	OGÓŁEM:	140 000,00 zł
XIII.1	Modernizacja dźwigu	1 Maja 108	140 000,00 zł
XIV	REZERWA FINANSOWA NA ROBOTY NIEPRZEWIDZIANE, AWARYJNE, DODATKOWE	OGÓŁEM:	352 000,00 zł
XIV.1	DŹWIGI	wszystkie budynki Osiedla wyposażone w dźwigi	100 000,00 zł
XIV.2	INNE ROBOTY	wszystkie nieruchomości Osiedla	252 000,00 zł
XV	ODPIS NA FUNDUSZ INTERWENCYJNY	OGÓŁEM:	28 000,00 zł
XVI	SPŁATA RAT POŻYCZKI Z FUNDUSZU INTERWENCYJNEGO	OGÓŁEM:	90 000,00 zł
XVII	ODSETKI DOTYCZĄCE SPŁATY POŻYCZKI Z FUNDUSZU INTERWENCYJNEGO	OGÓŁEM:	
XVIII	KOSZTY OGÓŁEM (SUMA POZ. I-XVIII)KOSZTY OGÓŁEM (SUMA POZ. I-XVIII)	OGÓŁEM:	2 619 040,00 zł
XIX	WPŁYWY ROKU	OGÓŁEM:	2 610 400,00 zł
XIX.1	Wpływy roku naliczone	OGÓŁEM:	3 043 626,00 zł
XIX.2	Przesunięcie środków do części „A" funduszu remontowego w związku z przyspieszeniem spłaty zadłużeń nieruchomości względem poniesionych nakładów	OGÓŁEM:	-228 160,00 zł
XIX.3	Pokrycie części kosztów robót dodatkowych poniesionych z F.REM „A"	OGÓŁEM:	-205 066,00 zł
XX	WPŁYW – UDZIAŁ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W KOSZCIE WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ	OGÓŁEM:	
XXI	PLANOWANE POŻYCZKI Z FUNDUSZU INTERWENCYJNEGO	OGÓŁEM:	
XXII	WPŁYWY OGÓŁEM WRAZ Z PLANOWANĄ POŻYCZKĄ (XIX+XX+XXI)	OGÓŁEM:	2 610 400,00 zł
XXIII	WPŁYWY OGÓŁEM BEZ PLANOWANEJ POŻYCZKI (XIX+XX)	OGÓŁEM:	2 610 400,00 zł
XXIV	WYNIK ROKU WRAZ Z PLANOWANĄ POŻYCZKĄ (XXII-XVIII)	OGÓŁEM:	-8 640,00 zł
XXV	WYNIK ROKU BEZ PLANOWANEJ POŻYCZKI (XXIII-XVIII)	OGÓŁEM:	-8 640,00 zł
XXVI	BILANS OTWARCIA ROKU	OGÓŁEM:	9 130,00 zł
XXVII	WYNIK ROKU Z B.O. BEZ PLANOWANEJ POŻYCZKI (XXV+XXVI)	OGÓŁEM:	490,00 zł
XXVIII	WYNIK ROKU Z B.O. Z PLANOWANA POŻYCZKA (XXIV+ XXVI)	OGÓŁEM:	490,00 zł

2. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (j. t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285).
3. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j. t. Dz. U. z 2019 r. poz. 737).
4. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (j. t. z 2019 r. poz. 1182)
5. Statut Spółdzielni i Regulaminy.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Miniony rok był ostatnim w czteroletniej kadencji Rady Osiedla, której to członkowie – pozwolicie Państwo, że wymienię z imienia i nazwiska:

1. **Elżbieta Cymerman** – Przewodnicząca
2. **Jerzy Sznajder** – Wiceprzewodniczący i Przewodniczący Komisji Budżetowej
3. **Katarzyna Tataruch** – Sekretarz
4. **Andrzej Łukasiewicz** – Przewodniczący Komisji Społeczno – Kulturalnej

(Dokończenie na str. 22)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ZAWODZIE W 2023 ROKU

(Dokończenie ze str. 21)

5. **Remigiusz Bekajło** – Przewodniczący Komisji Kontroli i Nadzoru
6. **Krystyna Klaczkowska** - członek
7. **Teresa Darnowska** - członek
8. **Marian Samczuk** – członek

włożyli wiele wysiłku aby w tak trudnym okresie sprostać wymaganiom, wielokrotnie stawiając dobro wspólne nad prywatny aczkolwiek ludzki interes .

Za tę bezinteresowność i odpowiedzialność bardzo szczerze dziękuję, życząc dalszego powodzenia zarówno w życiu osobistym jak i na niwie społecznikowskiej podczas nadchodzących wyborów do nowej Rady Osiedla.

Pragnę tą drogą poinformować wszystkich mieszkańców, że tegoroczne Zebranie Osiedlowe odbędzie się 30.01.br o godz. 16.30 w Domu Kultury przy ulicy Marcinkowskiego 13 i jest to Zebranie Sprawozdawczo – Wyborcze podczas, którego dokonają Państwo wyboru nowej Rady Osiedla Zawodzie na kolejną czteroletnią kadencję.

Zainteresowanych serdecznie zapraszam.

Wszystkiego dobrego.

Katowice, 4 stycznia 2024 r.

Kierownik Administracji

Osiedla Zawodzie

JANUSZ NALEŚNIK

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KLUBU „TRZYNASTKA” W 2023 ROKU

W roku 2023 prowadziliśmy w Klubie „Trzynastka” działalność kulturalną kierowaną do mieszkańców Zawodzia, będącą w dużej mierze kontynuacją cyklów sprawdzonych w poprzednich latach, pojawiły się też nowe elementy programowe wychodzące naprzeciw oczekiwaniom odbiorców.

Możemy działalność klubu przedstawić w blokach tematycznych:

PROPOZYCJE DLA SENIORÓW:

- cotygodniowe spotkania w ramach Klubu Seniora,
- próby chóru „Trzynastka”,
- liczne spotkania biesiadne, takie jak grill, spotkania świąteczne (wielkanocne i wigilijne), Andrzejki, karnawałowe zabawy taneczne,
- nowy cykl spotkań integracyjnych „Spotkania przy kawie i dobrej zabawie” cieszący się dużą popularnością wśród mieszkańców.
- nowy cykl „Porozmawiajmy o artystach”, otwarty na obecność osób w każdym wieku, ale odwiedzany głównie przez seniorów, pozwalający przyjrzeć się życiu i osiągnięciom artystów estrady i kina,
- spotkania z ciekawymi ludźmi,
- poradnictwo dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- dzięki współpracy z Zespołem Szkół nr 1 gen. Jerzego Ziętka w Katowicach uczestniczenie naszych zaprzyjaźnionych seniorów w licznych imprezach szkoły takich jak festyny i koncerty.

PROPOZYCJE DLA DZIECI:

- sekcja teatralna – Dziecięce Koło Teatralne Klubu „Trzynastka”, wieńczące każdy etap przygotowań pokazem dla mieszkańców Zawodzia,
- sekcja „Szalonych kroków i podskoków usprawniająca koordynację wzrokowo-ruchową”,
- Akcja Zima w ramach której organizujemy dzieciom warsztaty plastyczne, zabawy integracyjne, wyjścia m.in. do Multikina, teatru, na kręgielnie itp.,
- Akcja Lato w ramach której organizujemy dzieciom wycieczki, zwiedzanie wystaw, ciekawych miejsc, warsztaty plastyczne, zabawy integracyjne, wyjścia m.in. ZOO, Skansenu, do Multikina, do Planetarium, na kręgielnie, do parku wodnego itp.,

Propozycje okolicznościowe dla członków KSM i ich dzieci, takie jak:

- festyn z okazji Dnia Dziecka,
- spotkanie z Mikołajem,
- topienie Marzanny,
- warsztaty plastyczne,
- spotkania tematyczne, np. z okazji Międzynarodowego Dnia Kawy.

Wspólne wyjścia z mieszkańcami:

- do Teatru Wyspiańskiego,
- Multikina,
- na wystawy, np. do Muzeum Śląskiego.

PRÓBY MŁODZIEŻOWEJ ORKIESTRY ROZRYWKOWEJ:

realizowane w ramach Inicjatywy Lokalnej od maja, którą wsparła KSM poprzez udostępnienie sali Klubu „Trzynastka”, zwieńczone pięknym koncertem finałowym w listopadzie. KSM roztoczyła dalszy patronat nad Orkiestrą, dzięki czemu próby w naszym klubie są kontynuowane. Opiekunem muzyków jest uznany śląski dyrygent i założyciel znanego jazzowego zespołu **BIG SILESIAN BAND – Joachim Krzyk**.

Podsumowanie działalności Klubu „Trzynastka” w liczbach:

Razem imprez: 141, Ilość uczestników: 2275.

Projekt planu i zamierzeń działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Osiedla Zawodzie na 2024 rok został przyjęty przez Radę Osiedla Uchwałą nr 13/ 20223w dniu 14.11.2023r.

Planowane wpływy wyniosą 1**86.680 zł**, a przewidywane koszty to kwota **181.930 zł**.

Przyjmując projekt zamierzeń przewiduje się zorganizowanie 108 form i imprez dla 1600 uczestników.

Mamy nadzieję, że uda się w większości zrealizować zaplanowane działania.

Klub „Trzynastka” serdecznie zaprasza do udziału w imprezach okolicznościowych i zajęciach stałych organizowanych dla różnych grup wiekowych.

Jesteśmy otwarci na wszelkie propozycje.

Katowice 4.01.2024 r.

Kierownik Klubu

ALEKSANDRA KOZŁOWSKA

Administracja Osiedla Zawodzie, ul. Bohaterów Monte Cassino 5, 40-231 Katowice, Telefon: (32) 255-20-52, (32) 255-57-29. 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.