

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

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

## **OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA**

które odbędzie się we wtorek, 10 stycznia 2023 roku,  
o godz. 16<sup>30</sup> w Sali Konferencyjnej KSM  
ul. Klonowa 35c w Katowicach

## OSIEDLE IM. A. ZGRZEBNIOKA

## SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA

### Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU

W roku 2022 Rada Osiedla działała w składzie:

- Teresa PRUCHNICKA – przewodnicząca,
- Grażyna FROMMHOLZ-PASEK – z-ca przewodniczącej,
- Barbara PASON – sekretarz,
- Andrzej DĘBSKI – członek.

#### **Komisje Problemowe:**

##### **Komisja Gospodarki Zasobami Osiedla**

- Grażyna Frommholz-Pasek – przewodnicząca,
- Barbara Pason – członek.

##### **Komisja Statutowo-Rozjemcza i Kulturalna**

- Andrzej Dębski – przewodniczący,
- Barbara Pason – członek,
- Teresa Pruchnicka – członek.

##### **Komisja ds. Zieleni i Małej Architektury**

- Teresa Pruchnicka – przewodnicząca,
- Grażyna Frommholz-Pasek – członek.

W pracach Rady Nadzorczej nasze Osiedle reprezentowała p. mgr inż. **Teresa Pruchnicka**.

Należy podkreślić, że Administracja Osiedla nadal pracuje w okrojonym składzie.

Od 16 maja 2022 roku, zgodnie z nowym Rozporządzeniem, zniesiony został stan epidemii, a zaczął obowiązywać stan zagrożenia epidemicznego SARS Cov-2. Zachorowalność na COVID-19 jest obecnie monitorowana w podobny sposób jak grypa.

Związane z pandemią obostrzenia sanitarne miały wpływ na sposób działania Rady Osiedlowej, kontakty z mieszkańcami Osiedla oraz z pracow-



nikami Administracji Osiedla i pracownikami w siedzibie Dyrekcji KSM.

Do maja osobiste kontakty były mocno ograniczone i zastąpione formą zdalną, tj. drogą mailową lub telefoniczną, a od maja mieszkańcy już osobiście mogli zgłaszać swoje problemy w siedzibie Administracji na dyżurach Rady Osiedla. Dla przypomnienia dyżury są pełnione w każdy ostatni wtorek miesiąca w godz. 17<sup>00</sup>-18<sup>00</sup>.

#### **I. DZIAŁALNOŚĆ RADY OSIEDLA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**

Rada Osiedla działała w oparciu o Statut Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulamin Rady Osiedla. W roku 2022 odbyła 12 spotkań wszystkich stacjonarnie w siedzibie Administracji Osiedla.

Podjęła łącznie 7 uchwał, które dotyczyły następujących spraw:

- Uchwała nr 1/2022 z dnia 1.02.2022 r. o przyjęciu założeń gospodarczo-finansowych na 2022 rok (założone wpływy, planowane wydatki).
- Uchwała nr 2/2022 z dnia 23.05.2022 r. o zmianie stawek eksploatacyjnych od 1.09.2022 r. dla lokali mieszkalnych i garaży.
- Uchwała nr 3/2022 z dnia 9.11.2022 r. o zmianie stawek eksploatacyjnych od 1.03.2023 r. dla lokali mieszkalnych.
- Uchwała nr 4/2022 z dnia 9.11.2022 r. w sprawie wprowadzenia odpisu na fundusz remontowy część „B” dla garaży wbudowanych oraz zmianie stawek eksploatacyjnych dla garaży wbudowanych i wolnostojących.
- Uchwała nr 5/2022 z dnia 28.11.2022 r. w sprawie zatwierdzenia Planu Rzeczowo-Finanso-

#### **PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO**

1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Wręczenie wyróżnień honorowych za zasługi dla rozwoju KSM.
3. Okresowe sprawozdania:
  - a. Rady Osiedla z działalności w roku 2022,
  - b. Kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2022, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe,
  - c. Zarządu z działalności w roku 2022,
4. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno- kulturalnej na 2023 rok.
5. Dyskusja.
6. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
7. Zakończenie Zebrania.

ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

(Dokończenie na str. 2)

# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA

(Dokończenie ze str. 1)

wego Działalności Społeczno-Kulturalnej na rok 2023 (założone wpływy, planowane wydatki).

- Uchwała nr 6/2022 z dnia 28.11.2022 r. w sprawie założeń Ekonomiczno-Gospodarczych w zakresie eksploatacji na 2023r. (założone wpływy i planowane wydatki).
- Uchwała nr 7/2022 z dnia 28.11.2022 r. w sprawie zatwierdzenia Planu Rzeczowo-Finansowego Remontów z Funduszu Remontowego „B” na rok 2023 (założone wpływy, planowane wydatki).

Ważniejsze sprawy będące tematem posiedzeń Rady Osiedla:

- kontrola stanu realizacji zatwierdzonego na 2022 rok planu remontów,
- bieżąca kontrola spraw finansowych,
- udział w wizjach lokalnych i podejmowanie konstruktywnych decyzji,
- udział członków Rady Osiedla w roboczych spotkaniach (wizje lokalne) związanych z utrzymaniem zieleni, stanem małej architektury, placów zabaw i obiektów sportowych,
- analiza zadłużenia Osiedla z tytułu zalegania z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe oraz korespondencja z dłużnikami,
- rozwiązywanie sporów sąsiedzkich,
- analizowanie treści pism wpływających do Rady Osiedla.

Członkowie Rady Osiedla kontaktowali się z mieszkańcami głównie osobiście w siedzibie Administracji Osiedla.

## II. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OSIEDLA

Stawki opłat za lokale mieszkalne i usługowe wynikają z sytuacji w jakiej obecnie znajduje się nasz kraj.

Wszyscy mamy natłok informacji z mediów o szeregach się drożyznie. Niestety nie mamy bezpośrednio na to wpływu, a negatywne ekonomiczno-finansowe tendencje znalazły swoje odbicie również w kosztach ponoszonych przez KSM, co siłą rzeczy znalazło bezpośrednie przełożenie na wysokość naszych opłat za posiadane lokale.

Rada Osiedla szczególną uwagę poświęcała kosztom, które wzrosły w 2022 r. Nasi usługodawcy znacząco podnieśli cenę za wykonywane prace (firmy: sprząające, zakład zieleni, kominiarskie, domofonowe, firmy remontowe). Porównywaliśmy oferty cenowe różnych usługodawców, biorąc pod uwagę przede wszystkim ich rzetelność, jakość i cenę.

Jak wiadomo, znacznie wzrosły ceny za media prąd, wodę. Wzrosła również w kraju najniższa płaca. To wszystko odbiło się na naszym osiedlowym budżecie. Szczególnie teraz widzimy pozytywne skutki konsekwentnie realizowanego długofalowego programu w zakresie energooszczędności – w tym instalacji lamp ledowych na klatkach schodowych, a zwłaszcza programu termomodernizacji budynków.

Aby obniżyć koszty za ogrzewanie części wspólnych, odcieśliśmy ogrzewanie na korytarzach i w pomieszczeniach ogólnego użytku zlokalizowanych w piwnicach.

Powinno to przynieść sporą oszczędność w opłatach za media.

Mimo to koszty utrzymania zasobów z uwagi na panującą inflację są coraz wyższe.

Przypomnijmy, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości to przede wszystkim koszty:

- energii elektrycznej poza mieszkaniem - oświetlenia klatek, piwnic, chodników oraz miejsc parkingowych, dźwigów, systemów regulacji oraz rozliczeń urządzeń grzewczych,
- utrzymania czystości i porządku w częściach wspólnych budynku oraz w ich otoczeniu (tzw. usługi gospodarzy),
- konserwację oraz obowiązkowe rezerwy dźwigów,
- konserwacji domofonów,
- zarządu i administracji (koszty bhp, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, koszty obsługi bankowej, materiały biurowe),
- pozostałe koszty eksploatacji (koszty osobowe pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych, koszty materiałów eksploatacyjnych i konserwacyjnych, które są niezbędne do drobnych napraw wykonywanych przez konserwatorów, koszty pielęgnacji zieleni i odśnieżania, podatek od nieruchomości, opłaty za odczyty wodomierzy i innych urządzeń pomiarowych, koszty ubezpieczeń majątkowych, koszty obowiązkowych kontroli okresowych zasobów i elementów składowych nieruchomości, ochrony przeciwpożarowej budynku, usług kominiarskich, okresowych przeglądów gazowych urządzeń odbiorczych w lokalach, dozoru mienia, koszty dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji, koszty usuwania skutków dewastacji mienia,
- działalności kulturalnej – co dotyczy jedynie członków KSM.

Starając się wpłynąć na ograniczenie wydatków, bardzo skrupulatnie analizowaliśmy wykonywanie prac remontowych ujętych w planie na 2022 r. Pierwszeństwo miały prace interwencyjne i te wiążące się z bezpieczeństwem zamieszkania. Mieszkańcy zgłaszali nam różne potrzeby, np. nierówne chodniki, odpadające tynki itp., jednakże pierwszeństwo zawsze mają sprawy priorytetowe a jak mówi przysłowie „Tak krawiec kraje jak mu materii staje”.

Jak wiemy realizacja robót konserwacyjno-remontowych oraz inwestycyjno-modernizacyjnych uzależniona jest od środków finansowych, na które głównie składają się opłaty wnoszone przez mieszkańców.

Niestety zmuszeni byliśmy podnieść stawki opłat za lokale. Tak dzieje się we wszystkich osiedlach KSM, ale i we wszystkich zasobach mieszkaniowych w mieście i w kraju. Staraliśmy się wyważyć wysokość podwyżek i rozłożyć je w czasie.

Po szerszych analizach postanowiliśmy wprowadzić opłaty na fundusz remontowy części „B” dla garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych. Jest to związane z faktem, że wszelkie modernizacje, naprawy, ocieplenia w budynku związane są również z tymi lokalami, a przecież nie każdy mieszkaniec budynku posiada garaż i odwrotnie garaż został sprzedany osobie, która nie ma mieszkania. Pragnę zaznaczyć, że jedynie na naszym osiedlu takie opłaty dla garaży w budynkach nie były dotychczas płacone.

**Komisja Statutowo-Rozjemcza i Kulturalna** systematycznie analizowała zaległości w opłatach wnoszonych przez mieszkańców. Kontaktowaliśmy się z dłużnikami informując ich telefonicznie, wysyłając do nich pisma o konieczności uregulowania zaległości, prosiliśmy o kontakt osobisty w celu wyjaśnienia przyczyn ich zadłużenia z tytułu zwłoki w regulowaniu opłat bieżących związanych

z użytkowaniem posiadanych lokali. Wielu mieszkańców przychodzi na nasze spotkania, wyjaśnia swoją sytuację i reguluje zaległości.

Jeżeli to nie pomagało, Zarząd wzywał dłużników do siedziby KSM celem dalszych rozmów. Dużą pomocą w rozwiązaniu trudnych sytuacji jest wdrożona w KSM zasada Ugody.

Zaległości w opłatach na dzień 31.10.2022 r. wyniosły **364.214,86 zł**.

Należy ponownie podkreślić, że każde zadłużenie mieszkańców pomniejsza środki finansowe, stanowiące pokrycie dla realizacji planów gospodarczych założonych na dany rok – szczególnie prac remontowych.

Komisja monitorowała również prawdziwość złożonych deklaracji odnośnie odprowadzania płatności za wywóz śmieci (porównanie ilości osób na deklaracji dotyczącej wywozu śmieci a zużycie mediów np. wody) W takiej sytuacji zzywaliśmy do aktualizacji danych.

## III. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYNIKAJĄCE Z ZOBOWIĄZAŃ PRZESZŁYCH OKRESÓW

Zakończono remonty dachów w 54 budynkach. Pozostała do zapłaty kwota **2.476.961,01 zł**. Koszt tego przedsięwzięcia obciąża Fundusz Remontowy „B”. Spłata należności została rozłożona na 6 lat począwszy od 2021 roku zgodnie z harmonogramem.

## IV. REMONTY BIEŻĄCE

Realizacja zaplanowanych zadań uzależniona jest od środków finansowych tworzonych z opłat wnoszonych przez mieszkańców.

Przypomnijmy, że wnoszone opłaty na fundusz remontowy to:

- część „A” przeznaczona na finansowanie remontów kapitalnych i modernizacji, mających na celu zminimalizowanie zużycia energii w zasobach tj. o charakterze energooszczędnym. Wysokość odpisu na część „A” funduszu remontowego jest jednakowa dla całych zasobów KSM, bez względu na rodzaj własności lokalu.

- część „B” wysokość odpisu na fundusz remontowy część „B” uzależniona jest od aktualnych potrzeb remontowych Osiedla, który ustala Rada Osiedla na wniosek Kierownictwa Administracji.

Ze szczegółowej informacji finansowej ujętej w sprawozdaniu Administracji dotyczącej obligatoryjnych zobowiązań Osiedla, płatnych z Funduszu Remontowego „B” wynika, że mamy nadal trudną sytuację finansową. Dodatkowo pogarsza ją zadłużenie mieszkańców. W związku z tym często zaplanowane do wykonania w danym roku roboty remontowe ulegają przesunięciu w czasie. Tym bardziej, że priorytet zawsze mają roboty „awaryjne” czyli nieujęte w planie.

Z uwagi na duży zakres prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia na Osiedlu, Rada Osiedla na wniosek Administracji Osiedla w oparciu o Uchwałę nr 8/2021 Rady Nadzorczej KSM z dnia 28.09.2021r. w sprawie uchwalenia zmian do Regulaminu funduszu remontowego KSM, wystąpiła do Zarządu KSM o sfinansowanie remontu tarasów w budynkach przy ul. Bocianów i Łabędzia z funduszu remontowego część „A”. Zarząd pozytywnie zaopiniował wniosek i mogliśmy przystąpić do pilnych prac remontowych. Wspomniane tarasy zalewały bowiem mieszkania na niższych kondygnacjach.

# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA

## V. ZIELEŃ I MAŁA ARCHITEKTURA

Zielone tereny naszego osiedla stanowią 6 ha całej 11-hektarowej powierzchni Osiedla. Utrzymanie takiej powierzchni zieleni wymaga dużego nakładu zarówno finansowego jak i pracy. Na Osiedlu trwa ciągle nasadzanie nowych drzew i krzewów, gdyż stare drzewostany wymagają wycięcia (uschły, złamały się lub tak bardzo się rozrosły, że zagrażają pobliskim budynkom).

W miejsce wyciętych drzew należy zrobić nowe nasadzenia zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody.

W 2022 r. Komisja ds. Zieleni i Małej Architektury wspólnie z Administracją Osiedla złożyła w Urzędzie Miasta Katowice 4 wnioski w sprawie zgody na wycinkę 17 drzew.

Zgodę uzyskaliśmy na wycinkę 6 drzew z równoczesnym nakazem nasadzenia 4 drzew i 15 m<sup>2</sup> krzewów ozdobnych.

W trakcie rozpatrywania pozostaje jeden wniosek.

Trwa też bieżąca pielęgnacja polegająca na prześwietlaniu drzew, formowaniu żywopłotów, dbaniu o kwiaty na klombach. Ogrom pracy pochłania jesienne grabienie opadłych liści.

Prace związane z wycinką drzew, koszeniem trawników, zakładaniem kwietników powierzone zostały Zakładowi Zieleni KSM.

Bieżącą pielęgnacją, tj. przycinaniem żywopłotów, grabieniem i wywozem liści, odkurzaniem z liści chodników oraz szeregiem innych czynności porządkowych zajmowali się gospodarze oraz konserwatorzy Administracji Osiedla. Wielkim problemem jest również okres zimy, gdy trzeba zadbać o odsnieżanie licznych ciągów komunikacyjnych na Osiedlu.

Rada Osiedla docenia i wysoko ocenia pracę gospodarzy, konserwatorów i Zakładu Zieleni KSM w utrzymaniu terenów zielonych i porządku na naszym Osiedlu.

Cieszą również założone w roku minionym ogródki z miododajnymi roślinami, o które dbają przede wszystkim mali mieszkańcy naszego Osiedla razem ze swoimi mamami.

Również w tym roku z inicjatywy Rady Osiedla w miejsce starej piaskownicy przy ulicy Kolibrów 7a, powstał ładny skwer kwiatowy, wykonany przez Zakład Zieleni, a pracownicy Administracji w ramach swoich sił odnowili uszkodzone ławki przy skwerze. Latem miejsce to cieszyło się wielkim zainteresowaniem, a dzieci upiękaczyły go ozdobną budką dla ptaków. Podobny skwer powstał przy ul. Kolibrów 16-16a w miejsce usuniętych drzew.

## VI. WYNAJEM MIESZKAŃ

Poważnym problemem, od wielu lat, są uciążliwe dla stałych mieszkańców konsekwencje związane z wynajmem mieszkań. Tym bardziej, że osoby wynajmujące nie zawsze zgłaszają ten fakt w Administracji Osiedla. Ma to m.in. wpływ na wywóz śmieci oraz sprzątanie przez mieszkańców korytarzy w budynkach.

Niejednokrotnie osoby podnajmujące naruszają zasady Regulaminu Porządku Domowego, głównie przez niewłaściwe uciążliwe dla sąsiadów zachowanie. Członkowie Rady Osiedla oraz przedstawiciele Administracji starają się – przez rozmowy - łagodzić napięte sytuacje.

## VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Komisja Statutowo-Rozjemcza i Kulturalna Rady Osiedla wspólnie z Administracją przygotowała w grudniu paczki Mikołajkowe dla członków naszego Osiedla będących w trudnej sytuacji materialnej, dla osób starszych oraz dla dzieci w wieku 3-10 lat.

Paczki w łącznej ilości 89 szt. były odbierane w Delikatessach na ul. Łąbedzia.

Należy podkreślić, że w roku 2022 r. KSM obchodziła jubileusz 65-lecia, na pokrycie kosztów związanych z jubileuszem przekazano kwotę 5.000,00 zł z funduszu społeczno-kulturalnego.

## Inicjatywy mieszkańców Osiedla w ramach Budżetu Obywatelskiego.

Rada Osiedla, jak co roku, usilnie zachęca mieszkańców do składania wniosków projektów lokalnych i ogólnomiejskich w ramach Budżetu Obywatelskiego oraz późniejszego głosowania (np. internetowo) na zgłoszone projekty.

Projekty dostępne są na stronie: <http://www.bo.katowice.eu> zakładka PROJEKTY.

Dla przypomnienia, budżet obywatelski zwany również partycypacyjnym, jest demokratycznym procesem, w ramach którego mieszkańcy współdecydują o wydatkach publicznych w mieście w perspektywie kolejnego roku budżetowego.

W 2022 r. złożono kilka projektów lokalnych dotyczących naszego Osiedla.

Rada Osiedla wyraża nadzieję, że również w 2023 roku nasi mieszkańcy zgłoszą kolejne projekty, a wszyscy poprzemy je swoimi głosami.

Także w ramach „Zielonego budżetu” zgłoszony został wniosek o przebudowę starej fontanny w zielony skwer. Z uwagą będziemy śledzić dalszą jego realizację.

Na zakończenie chciałam wyrazić ogromne podziękowanie Zarządowi, Radzie Nadzorczej, Administracji oraz mieszkańcom Osiedla, którzy dobrymi radami i pomysłami wspierali naszą działalność w 2022 r.

W imieniu Rady Osiedla  
Przewodnicząca  
mgr inż. TERESA PRUCHNICKA

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2022

Szanowni Państwo, Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa – Administracja Osiedla im. Alfonsa Zgrzebnioka – przedstawia sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla w oparciu o wykonanie rzeczowe i finansowe za 10 miesięcy 2022 roku.

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla Uchwałami Nr 1/2022 z dnia 1.02.2022 r. i nr 5/2021 z dnia 8.12.2021 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 24.02.2022 r. zatwierdziła uchwałę nr 1/2022 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2022, których składowe części stanowią plany poszczególnych Osiedli.

Powierzchnia objętego zarządzaniem terenu Osiedla wynosi 102.351m<sup>2</sup> (nieruchomości bu-

dynkowe 67.966 m<sup>2</sup> + mienie 34.385 m<sup>2</sup>, z czego 60.000 m<sup>2</sup> zajmują tereny zielone).

W administracji Osiedla znajdują się 52 budynki mieszkalne wielorodzinne zamieszkałe przez 1079 osób wg stanu na dzień 30.10.2022 roku ustalonego w oparciu o złożone deklaracje posiadaczy praw do lokali.

W budynkach zlokalizowanych jest:

- 615 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 44.504 m<sup>2</sup>, z czego 279 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 19.000 m<sup>2</sup> zostało wyodrębnionych,
- 22 lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.730,47 m<sup>2</sup>,
- 164 garaże wbudowane o łącznej powierzchni 2.903 m<sup>2</sup>,
- Na terenie Osiedla znajduje się ponadto 169 garaży wolno stojących zlokalizowanych przy ulicy Zgrzebnioka-Meteorologów i Łąbę-

dziej o łącznej powierzchni 2.635 m<sup>2</sup>, z czego 72 użytkowanych jest na zasadzie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu oraz 97 na warunkach wyodrębnionej własności z udziałem ułamkowym w gruncie.

Na terenie Osiedla znajduje się również:

- 1 plac zabaw,
- 1 siłownia zewnętrzna,
- 2 place rekreacyjne,
- 2 boiska sportowe o łącznej powierzchni 1.148 m<sup>2</sup>.

Teren Osiedla im. A. Zgrzebnioka posiada najniższy współczynnik wykorzystania gruntu pod zabudowę, a z użytkowanych 11,24 ha - 6,0 ha stanowi zieleni osiedlowa, natomiast 175 m<sup>2</sup> jest dzierżawionych odpłatnie na cele działalności gospodarczej oraz ogródki przydomowe.

(Ciąg dalszy na str. 4)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2022

(Ciąg dalszy ze str. 3)

W Administracji Osiedla łącznie zatrudnionych jest 8 osób, w tym 5 konserwatorów.

Kierownikiem Osiedla jest mgr inż. Adam Bojowski.

## DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

W okresie od 1.01. do 31.10.2022 r. do Administracji Osiedla im. A. Zgrzebnioka wpłynęło 755 pism i podań od mieszkańców Osiedla oraz różnych instytucji zewnętrznych, które dotyczyły spraw Osiedla ale i indywidualnych mieszkańców. Wymagały one rozpoznania, załatwienia lub wyjaśnienia podnoszonych w pismach kwestii, a niektóre dotyczące podmiotów nie podlegających Spółdzielni wymagały interwencji w odpowiednich instytucjach. Takie prace administracyjne jak odbieranie telefonów, wysłuchiwanie problemów, bolączek, uwag lub potrzeb są najmniej widoczne ale pochłaniają bardzo dużo czasu. Chociaż nie każdą sprawę można rozwiązać po myśli mieszkańca Osiedla, to w miarę możliwości Administracja stara się pomóc i doradzić co w danej sytuacji można zaradzić.

Na bieżąco realizowane były zadania związane z zarządzaniem powierzonym mieniem, a w tym, między innymi:

1. Prowadzono ewidencję ludności z czego wynika, że około 1080 osób mieszka na Osiedlu, co ustalono według oświadczeń o zmianach w ilości osób zamieszkałych w lokalach na potrzeby ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Dokonywano korekt związanych ze zgłaszanymi przez mieszkańców zmianami dotyczącymi urodzenia dziecka, zmiany stanu cywilnego, zgonu, aktualizacji ewidencji ilości osób przebywających w danym lokalu /w oparciu o oświadczenia wypełnione przez mieszkańców/, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku. Przekazywano w/w zmiany do Działów Ewidencji Opłat za Lokale, Eksploatacji oraz do Działu Członkowskiego w Dyrekcji KSM w celu skorygowania wysokości opłat z tytułu użytkowania lokali.
2. Przygotowywano informacje o osobach zadłużonych dla potrzeb Administracji, Rady Osiedla, Zarządu i wysyłało do dłużników monity o zapłatę należności.
3. Sprawdzano i monitorowano na bieżąco jakość wykonywanych usług w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie Osiedla, oraz przyjmowano od mieszkańców wnioski, spostrzeżenia i uwagi dotyczące pracy odpowiedzialnych za te usługi podmiotów gospodarczych oraz sporządzano protokoły z kontroli upoważniające do kierowania wezwań do należytego wykonania zakontraktowanych usług.
4. W czasie trwania tzw. „Akcji zima” w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców przeprowadzano częste kontrole stopnia zaśnieżenia dachów budynków, a także monitorowano na bieżąco stan odśnieżania dróg i chodników.
5. Zgodnie z z Zarządzeniem nr 2267/2022 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 4.03.2022 r. przeprowadzono w okresie od 4.04.2022 r. do 25.04.2022 r. wiosenną, a od 12.09.2022 r. do 3.10.2022 r. jesienną akcję odszczurzenia, którą zlecono zewnętrznemu specjalistycznemu Zakładowi Dezynsekcji, Dezynfekcji i Deratyzacji.
6. Przeprowadzono kompleksowe oczyszczanie piaskownic osiedlowych (co najmniej 3 razy do roku )wraz z dezynfekcją i uzupełnieniem czystym piaskiem, oraz w miarę zgłaszanych potrzeb wykonywano niezbędne dezynfekcje pomieszczeń ogólnie dostępnych w budynkach mieszkalnych i boksach śmietnikowych.
7. Zlecano specjalistycznym firmom usuwanie gniazd szerszeni i os – na bieżąco w miarę zgłoszeń których w tym roku było wyjątkowo dużo. Zlecano również dezynfekowanie pomieszczeń po zalaniach.
8. Usługi wykonywane przez firmę MPGK w zakresie wywozu stałych odpadów komunalnych i odpadów segregowanych były na bieżąco monitorowane ale konieczne było wielokrotne podejmowanie w tych sprawach stanowczych interwencji.  
Administracja zwraca się z uprzejmą prośbą do mieszkańców Osiedla o parkowanie samochodów w oznaczonych miejscach parkingowych w taki sposób, aby nie utrudniały dojazdu pojazdom ze służb komunalnych. Brak możliwości wywozu śmieci powoduje ich nadmierne nagromadzenie i bałagan. Urząd Miejski informował Spółdzielnię, że będą przeprowadzane wzmożone kontrole i jeżeli wykazane zostaną nieprawidłowości w segregowaniu śmieci, zostaną podniesione opłaty.  
Niestety sygnały płynące z kręgów władz samorządowych miasta nie napawają optymizmem ponieważ w 2023 rok planuje się wzrost stawek opłat za śmieci, a w przypadku braku prawidłowej segregacji mandaty.
9. **Czujemy się w obowiązku i pragniemy poniżej przypomnieć Państwu, zgodnie z zasadami prawidłowej segregacji – do pojemników wrzucamy:**
  - odpady z tworzyw sztucznych umieszczamy w kontenerach koloru żółtego,
  - odpady papierowe umieszczamy w kontenerach koloru niebieskiego,
  - odpady szklane umieszczamy w kontenerach koloru zielonego,
  - odpady metalowe umieszczamy w kontenerach koloru czerwonego,
  - bioodpady umieszczamy w kontenerach koloru brązowego,
  - zmieszane umieszczamy w kontenerach koloru czarnego.Informujemy ponadto, że:
  - odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców odbierane będą nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m<sup>3</sup> w workach typu big-bag.
10. Podejmowano działania zmierzające do utrzymywania czystości korytarzy budynków ustalając właścicieli rzeczy zgromadzonych w korytarzach piwnicznych oraz pomieszczeniach ogólnego użytku /tj. wózkowni, suszarni, pralni itp/ w celu ich usunięcia, lub wywozu łącznie.
11. Współpracowano ze Strażą Miejską, dokonywano wspólnych przeglądów wiosennych i zimowych oraz kontrolowano porządek i bezpieczeństwo zamieszkania w naszych zasobach.
12. Prowadzono podręczny magazyn osiedlowy (przyjmowanie na stan ewidencyjny i wydawanie materiałów, szczegółowa ewidencja rozliczeniowa oraz inwentaryzacja- zgodnie z przyjętymi w KSM zasadami.)
13. Odczyty wody przeprowadzane są już elektronicznie, wrywkowo sprawdzano ich zgodność z odczytami bezpośrednimi.
14. Sprawdzano pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym, obciążające Spółdzielnię faktury za dostarczane media tj. energię cieplną, elektryczną, gaz, wodę, wywóz nieczystości stałych itp. Dokonywano odpowiedniego rozliczenia kosztów na poszczególne nieruchomości wraz ich ewidencją.
15. Prowadzono „system jednego klucza” do klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku i śmietników, wraz z zamawianiem i wydawaniem ich mieszkańcom.
16. Na bieżąco uzupełniano i korygowano spis mieszkańców poszczególnych nieruchomości budynkowych, oraz aktualizowano nazwiska na domofonach.
17. Organizowano i uczestniczono w pracach Komisji dotyczących kwalifikacji stolarki okiennej do wymiany. Uczestniczono w pracach Komisji odbiorowych po wymianie stolarki okiennej, wraz z kontrolą i przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do uzyskania należnej refundacji. Weryfikowano dokumentację przekazaną przez mieszkańców dotyczącą refundacji za wymienioną stolarkę we własnym zakresie.
18. Rozpatrzone wnioski mieszkańców dotyczących przeprowadzenia prac remontowo-modernizacyjnych w lokalach przez mieszkańców Osiedla – w okresie do dnia 31.10.br. udzielono 28 uzgodnień z podaniem odpowiednich warunków technicznych.

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2022

19. Prowadzono korespondencję z firmami ubezpieczeniowymi dot. ustalania odpowiedzialności oraz wypłaty odszkodowań z tytułu powstałych szkód w lokalach mieszkalnych i użytkowych, częściach wspólnych nieruchomości oraz szkód powstałych na terenach zielonych osiedla.
20. Przyjmowano i przekazywano do Zakładu Ciepłowniczego KSM zgłoszenia dotyczące nieprawidłowości w funkcjonowaniu centralnego ogrzewania i ciepłej wody (odpowietrzanie instalacji i grzejników, usuwanie niesprawności zaworów grzejnikowych, cyrkulacji ciepłej wody).
21. Przekazywano zgłoszenia o awariach domofonów firmie obsługującej te urządzenia.
22. Prowadzono zgodnie z zasadami Książki Obiektów Budowlanych.
23. W miesiącach marzec – kwiecień dokonano rocznego przeglądu stanu technicznej sprawności budynków Osiedla w zakresie ogólnobudowlanym. Kontrolę szczelności instalacji gazowej przeprowadzono w miesiącu październiku. Coroczna kontrola „kominiarska” była wykonana w listopadzie i grudniu.
24. Uczestniczono w pracach komisji Rady Osiedla, tj. Komisji ds. Zieleni i Małej Architektury, Komisji Statutowo-Rozjemczo-Kulturalnej, Komisji Gospodarki Zasobami Osiedla oraz przygotowano niezbędną dokumentację.
25. Administracja na bieżąco współpracowała z Radą Osiedla i wspólnie rozwiązywała zgłaszane problemy jak i konflikty sąsiedzkie. Udzielała niezbędnych informacji mieszkańcom w uzyskiwaniu dodatku mieszkaniowego lub pomocy z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

## KOSZTY EKSPLOATACJI ZA OKRES 10 MIESIĘCY 2022 ROKU

Za okres 10-ciu miesięcy 2022 roku koszty eksploatacji zamknęły się kwotą **2.872.847,42 zł**. Z naliczeń z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży jak również wynajmu pomieszczeń i podnajmu terenu z uwzględnieniem bilansu otwarcia na dzień 1.01.2022 r. w wysokości „-” **352.261,90 zł** i podatku dochodowego w kwocie **3.603,83 zł** wpływy wyniosły **2.428.113,32 zł**, nie licząc zaległości w opłatach. Zaistniałe zaległości rzutują na płynność finansową Osiedla jak i Spółdzielni. Utrudniają gromadzenie środków na zapłatę zarówno za zużyte media, usługi eksploatacyjne, ograniczają znacznie planowanie w zakresie robót o charakterze remontowym i konserwacyjnym.

*Zbiornicze zestawienie kosztów eksploatacji za 2022 r. ilustrują powyższa tabela i wykres*

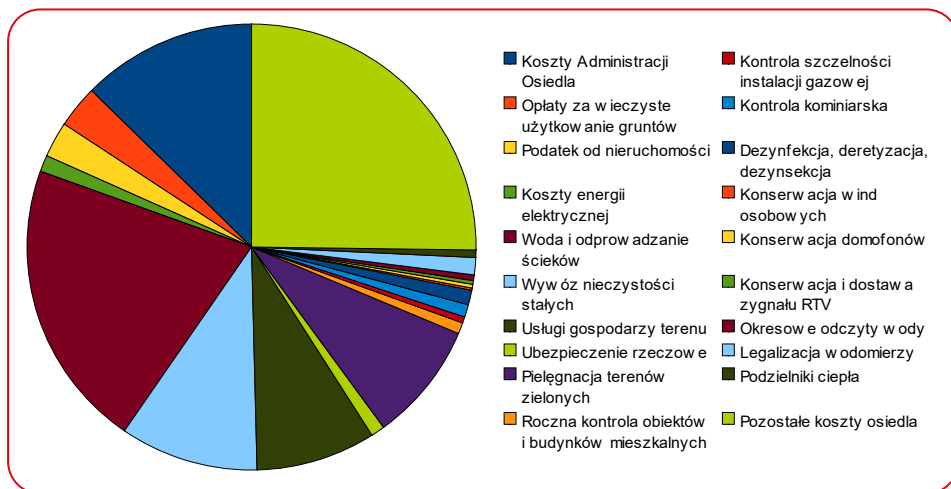
## ZAŁOŻENIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI NA 2023 ROK

Spółdzielnia, zarządzając nieruchomościami, których jest właścicielem lub współwłaścicielem oraz wyodrębnionym mieniem innych właścicieli, ponosi wydatki pieniężne w celu utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym, nie dopuszczając do deprecjacji i dekapitalizacji majątku. Na wysokość tych wydatków celowych wpływają

## Koszty eksploatacji za 10 miesięcy 2022 roku

Koszty Administracji Osiedla	12,63%	362 772,79
Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	3,08%	88 641,25
Podatek od nieruchomości	2,58%	74 094,59
Koszty energii elektrycznej	1,19%	34 215,26
Woda i odprowadzanie ścieków	20,94%	601 560,97
Wywóz nieczystości stałych	9,97%	286 433,30
Usługi gospodarzy terenu	8,62%	247 662,53
Ubezpieczenie rzeczowe	1,00%	28 899,53
Pielęgnacja terenów zielonych	8,65%	248 607,25
Roczna kontrola obiektów i budynków mieszkalnych	0,81%	23 226,80
Kontrola szczelności instalacji gazowej	0,45%	12 977,06
Kontrola kominiarska	0,91%	26 206,14
Dezynfekcja, deretyzacja, dezynsekcja	1,06%	30 578,74
Konserwacja wind osobowych	0,16%	4 606,66
Konserwacja domofonów	0,27%	7 835,46
Konserwacja i dostawa sygnału RTV	0,27%	7 082,94
Okresowe odczyty wody	0,41%	11 807,69
Legalizacja wodomierzy	1,25%	35 987,52
Podzielniki ciepła	0,54%	15 534,79
Pozostałe koszty osiedla	25,21%	724 143,15

**100,00% 2 872 874,42**



czynnikami zarówno zależne od decyzji organów Spółdzielni, jak i całkowicie od nich niezależnych. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj rolę „inkasenta” (przymusowo pracując bez wynagrodzenia ze strony dostawców), zwłaszcza w relacjach oraz rozliczeniach między indywidualnymi odbiorcami i dostawcami mediów.

Nie ma wątpliwości, że w nadchodzącym roku czeka nas nieuchronny wzrost kosztów w zakresie wielu cenotwórczych czynników energetycznych, wzrostu cen rynkowych sprzedaży towarów i usług, w tym przede wszystkim kolejne progresje minimalnej płacy, wzrost cen prądu i gazu, awizowane zmiany podatków i opłat lokalnych oraz narastająca inflacja.

Wzmiankowane czynniki spowodują wzrost kosztów w całej gospodarce, w tym również w działalności naszej Spółdzielni - koszty muszą być pokryte wpływami finansowymi, żeby budżet

był zrównoważony, zapewniając tym samym bezpieczeństwo egzystencji i utrzymanie w należytym stanie osobistego majątku Spółdzielców oraz stabilnej gospodarki całej Spółdzielni.

Na 2023 rok przewiduje się, że koszty eksploatacji winny zamknąć się kwotą około **3.906.210,00 zł**, przy wpływach liczonych memoriałowo (wg naliczeń) w wysokości ok. **3.832.100,00 zł**, *co przedstawiają tabela i wykres na str. 7.*

## ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH

W okresie do 31.10.2022 r. Osiedle nasze w opłatach za lokale, wykazuje istnienie znacznego zadłużenia. Jest to kwota **364.214,86 zł**, z czego:

- zadłużenie na lokalach mieszkalnych wynosi **340.550,33 zł**, w przeliczeniu na 1 lokal daje

*(Ciąg dalszy na str. 6)*

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2022

(Ciąg dalszy ze str. 5)

kwotę **553,74 zł**, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> daje kwotę **7,65 zł**.

■ zadłużenie na lokalach użytkowych wynosi **9.208,59 zł**, w przeliczeniu na 1 lokal daje kwotę **418,57 zł**, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> daje kwotę **5,32 zł**.

■ zadłużenie na garażach wynosi **14.455,94 zł**, w przeliczeniu na 1 garaż daje kwotę **54,55 zł**, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> daje kwotę **3,23 zł**.

Niestety pomimo wysyłanych przez Administrację, Radę Osiedla i Zarząd Spółdzielni monetów do dłużników w sprawie uregulowania zaległości w opłatach nastąpił ich wzrost w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2021 o **12,59%** tj. o kwotę **40.729,61 zł**.

## PIELĘGNACJA

### I UTRZYMANIE ZIELENI

1. Wystąpiono do Urzędu Miasta Katowice Wydział Kształtowania Środowiska z wnioskami o wycinkę drzew, są to najczęściej drzewa obumierające bądź zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców Osiedla i mienia Spółdzielni. Zaznaczyć należy, że coraz częściej mieszkańcy zwracają się z prośbą o wycięcie drzew które sami nasadzili w chwili zasiedlenia Osiedla, często bezpośrednio pod oknami mieszkań. W chwili obecnej wyrosnięte drzewa wielokrotnie sięgające dachów budynków zacinają mieszkania powodując pewien dyskomfort, co w ocenie pracowników Urzędu Miasta w Katowicach jest zdecydowanie niewystarczającym argumentem do wydania pozwolenia na wycinkę. Ponadto nie wszyscy mieszkańcy mają świadomość, iż drzewa magazynują wodę. Dorosły okaz potrafi nawet w ciągu doby – w odpowiednich warunkach – oddać do atmosfery 300-500 litrów wody, zmniejszając w ten sposób temperaturę o około 3,5 °C. Drzewa są więc naturalnym sposobem na zwalczanie suszy i schładzanie miasta, co biorąc pod uwagę ocieplenie naszego klimatu ma bardzo duże znaczenie. Dlatego też każdorazowo za wycięcie drzew mamy ustawowy obowiązek nasadzeń rekompensacyjnych w ilości minimum jednego, a najczęściej dwóch lub trzech drzew na terenie działki z której drzewo zostało wycięte. W uzasadnionych okolicznościach np. braku powierzchni umożliwiającej nasadzenie drzew uzyskujemy zgodę na sadzenie krzewów ozdobnych.

W bieżącym roku uzyskano prawomocne decyzje na przeprowadzenie wycinki niżej wymienionych drzew:

- świerk pospolity – ul. Bocianów 8,
  - brzoza brodawkowa – ul. Łabędzia 4,
  - klon jesionolistny, topola mieszańiec – ul. Kolibrów 15,
  - brzoza brodawkowa – ul. Kolibrów 14a,
  - lipa drobnolistna – ul. Bocianów 9 - 11,
- Wycinka drzew będzie realizowana w terminach zgodnych z wydanymi decyzjami.

W dalszym ciągu na rozpatrzenie czekają złożone wnioski o wycinkę:

- klon tatarski – ul. Łabędzia 2,



- sumak octowiec 3 szt. – ul. Zgrzebnioka 16-20,
- świerk pospolity – ul. Bocianów 1 – 3,
- klon pospolity – ul. Bocianów 13,
- jarzab pospolity – ul. Lelków 4,
- wierzba biała – ul. Cyranek 5 – 7 - 9
- brzoza brodawkowa 2 szt. – ul. Cyranek 1 - 3
- robinia akacjowa – ul. Gawronów (przy boisku)

Zgodnie z wydanymi decyzjami o wycince musimy dokonać obowiązkowych nasadzeń zastępczych na terenie wskazanym przez Urząd Miasta Katowice w ilości:

- 15 m<sup>2</sup> krzewów ozdobnych,
  - 4 szt. drzew ozdobnych.
2. Wykonano wycinkę drzew zgodnie z wydanymi decyzjami oraz pielęgnacyjne przycięcia koron drzew zarówno przy użyciu podnośnika jak i za pomocą technik alpinistycznych obejmujące wycięcie gałęzi zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz infrastrukturze Osiedla. Usunięto z terenów Osiedla drzewa przewrócone bądź połamane w wyniku działań niekorzystnych warunków atmosferycznych. Łączny koszt **51.632 zł**.
3. Zgodnie z wydanymi w latach ubiegłych nakazami wykonano nasadzenia krzewów ozdobnych i drzew, nasadzono również na terenie osiedla kwiaty rabatowe, byliny, ce-

bulki w powstałych na przestrzeni ostatnich lat kwietnikach.

W bieżącym roku przebudowano za zgodą właściciela terenu starą piaskownicę przy ul. Kolibrów 7A adaptując ją na kwietnik, który w połączeniu z postawionymi ławeczkami oraz powstałą w sąsiednim lasku ścieżką spacerową stanowi atrakcyjny element małej architektury osiedla.

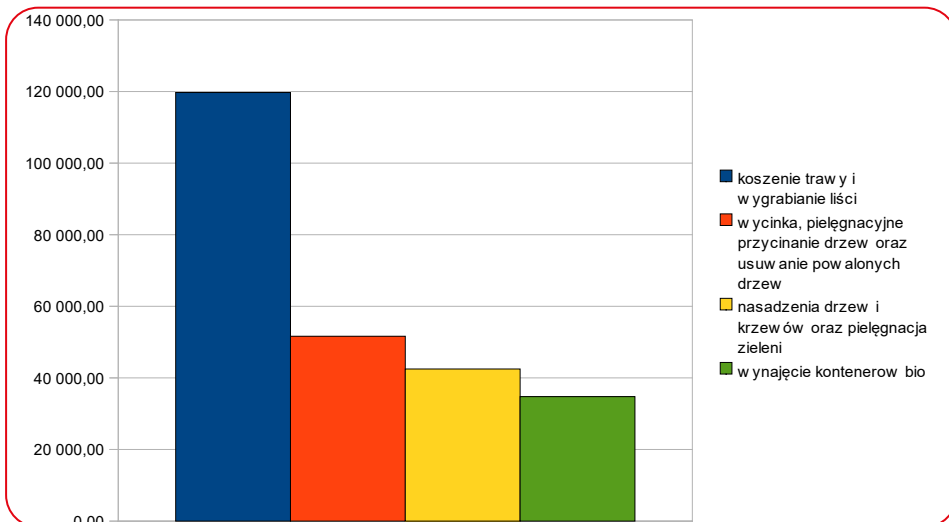
Łącznie na terenie Osiedla posadzono:

- 15 drzew ozdobnych w tym uzupełniono „wypadły” z wykonanych wcześniej nasadzeń,
- 104 szt. krzewów ozdobnych,
- 2674 szt. kwiatów jednorocznych do obsadzenia kłombów i donic.

Warto tutaj zaznaczyć, że każdorazowe obumaranie drzewa bądź krzewu z dokonanych nasadzeń obowiązkowych tj. wynikających bezpośrednio z decyzji wiąże się z koniecznością ponownego nasadzenia. Celowe niszczenie sadzonek, które niestety możemy zaobserwować na Osiedlu, przyczynia się do ponoszenia dodatkowych kosztów przez wszystkich mieszkańców.

Ponadto zakupiono środki pielęgnacyjne w tym ziemia, torf, kora, nawóz na łączny koszt **42.485 zł**.

4. Fakt że, nasze Osiedle jest jednym z najbar-
- dziej zielonych Osiedli Katowic jest również



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2022

powodem powstawania różnych szkód w substancji Osiedla. W ubiegłym roku zgłosiliśmy do ubezpieczyciela przewrócone drzewa w wyniku intensywnych podmuchów wiatru, uszkodzenia na budynku przy ul. Zgrzebnioka 8A powstałe w wyniku przewrócenia drzewa oraz zniszczone przez dziki trawniki na terenach zielonych.

Z tytułu odszkodowania za w/w szkody na dzień dzisiejszy udało się odzyskać kwotę **9.224,16 zł.**

5. W sezonie zgodnie z podpisaną umową z Działem Zieleni w Zakładzie Ciepłowniczym KSM wykonał koszenie trawników z wygrabianiem skoszonej trawy i załadunkiem do kontenerów i wywozem. Terminy pokosów trawy uzależnione są od panujących warunków atmosferycznych oraz tempa wzrostu traw.

Ponadto w trakcie ostatniego koszenia zostały częściowo zebrane opadające liście. Warto tutaj zaznaczyć, że grabienie opadłych liści nie pozostaje bez wpływu na środowisko naturalne. Ten zwyczaj może przynieść wiele szkód glebie, roślinom i okolicznym zwierzętom. Pamiętajmy, że opadłe liście to nie śmieci, spełniają one konkretną funkcję, mianowicie **utrzymują glebę w naturalnej równowadze podczas zimowych miesięcy**, wzbogacając ją tak, aby następnej wiosny mogła służyć jako dom dla różnorodnych roślin. Usuwając martwe liście, pozbawiamy glebę składników odżywczych potrzebnych do wyprodukowania trawy i kwiatów w następnym roku. **Ściółka z liści pełni funkcję ochronną wobec dzikiej przyrody, zapewnia schronienie wielu gatunkom ptaków, wiewiórek i owadów które są ważną częścią światowego ekosystemu.** Opadające liście tworzą naturalną ściółkę, która pomaga zwalczać chwasty i użyźnia glebę podczas jej rozkładu, są bowiem naturalnym nawozem organicznym. Dokładne wygrabianie opadłych liści, powoduje wyprawdanie z ekosystemu zmagazynowanych w liściach składników pokarmowych, które powinny wrócić do gleby, dopełniając cyklu obiegu materii. Dlatego też coraz częściej pojawiają się apele aby ograniczać grabienie liści w okresie jesiennym.

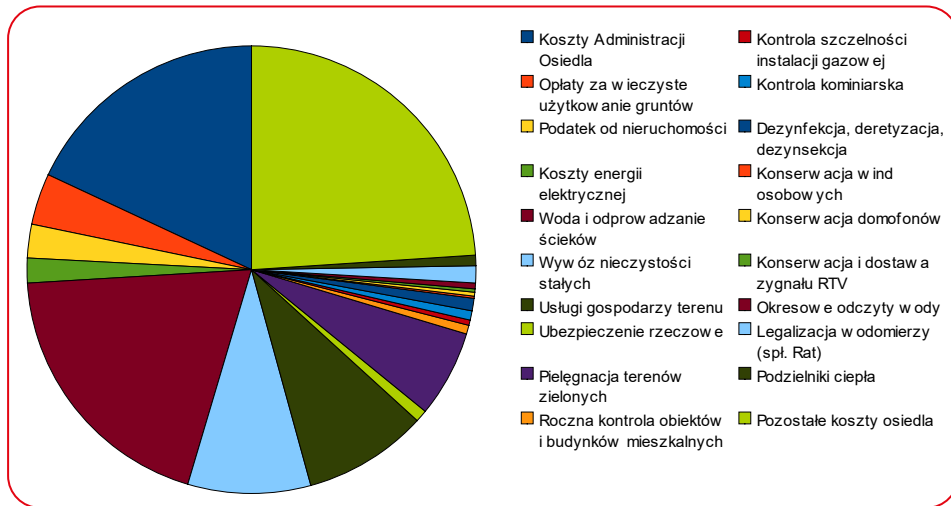
Łączny koszt **119.715 zł.**

6. W związku z faktem, iż MPGK nie zapewnia już nieodpłatnych kontenerów na odpady bio powstałe przy koszeniu trawy, pielęgnacyjnych cięciach gałęzi krzewów i drzew zmuszeni jesteśmy zamawiać je w miarę potrzeb. Koszt kontenerów wraz z utylizacją złożonych w nich odpadów bio wyniósł **34.775 zł.**
7. Na pielęgnację i przebudowę zieleni na terenie Osiedla do dnia 31.10.2022 roku ogółem wydano **248.607 zł.**
8. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że dzięki inicjatywie mieszkańców osiedla w bieżącym roku pozytywnie rozpatrzone zgłoszony do „Zielonego budżetu Miasta Katowic” wniosek przebudowy istniejącej, nieczynnej fontanny przy Skwerze Szymkowiaka i ul. Łąbedziej na klomb kwiatowy.

## Założone koszty eksploatacji na 2023 rok

Koszty Administracji Osiedla	18,03%	704 390,00
Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	3,71%	145 000,00
Podatek od nieruchomości	2,43%	95 000,00
Koszty energii elektrycznej	1,79%	70 000,00
Woda i odprowadzanie ścieków	19,46%	760 000,00
Wywóz nieczystości stałych	8,84%	345 200,00
Usługi gospodarzy terenu	8,96%	350 000,00
Ubezpieczenie rzeczowe	0,87%	34 000,00
Pielęgnacja terenów zielonych	6,27%	245 000,00
Roczna kontrola obiektów i budynków mieszkalnych	0,64%	25 000,00
Kontrola szczelności instalacji gazowej	0,38%	15 000,00
Kontrola kominiarska	0,67%	26 200,00
Dezynfekcja, deretyzacja, dezynsekcja	0,90%	35 000,00
Konserwacja wind osobowych	0,16%	6 250,00
Konserwacja domofonów	0,28%	10 800,00
Konserwacja i dostawa sygnału RTV	0,24%	9 100,00
Okresowe odczyty wody	0,42%	16 520,00
Legalizacja wodomierzy (spł. Rat)	1,23%	48 100,00
Podzielniki ciepła	0,76%	29 670,00
Pozostałe koszty osiedla	23,96%	935 970,00

**100,00% 3 906 200,00**



Inwestycja będzie realizowana przez Zakład Zieleni Miejskiej w 2023 roku i z całą pewnością podniesie atrakcyjność tego terenu.

### Roboty ogólnobudowlane-malarskie, dekarские, stolarskie, ślusarskie, hydrauliczne.

#### a) wykonane siłami własnymi:

Zespół konserwatorów Administracji Osiedla im. A. Zgrzebnioka w bieżącym roku liczył pięć osób. Pracownicy zatrudnieni są na następujących stanowiskach: konserwator – 1 osoba, elektryk – 1 osoba, malarz – 1 osoba, ślusarz – 1 osoba, spawacz – 1 osoba.

Do dnia 31.10.2022 r. zrealizowano 1086 różnego rodzaju napraw i usług na podstawie

przyjętych zgłoszeń od mieszkańców, służb serwisu technicznego i gospodarzy terenu.

Poza bieżącymi pracami konserwacyjnymi wykonano między innymi:

- udrożniono kanalizację: Bocianów 12, 4; Zgrzebnioka 10, 16; Łąbedzia 3, 7, 8, 15, 17; Lelków 12,
- pomalowano posadzki i ściany w gankach piwnicznych oraz pomieszczenia ogólnego użytku: Zgrzebnioka 4, 6, 8, 16; Łąbedzia 8; Kolibrów 21, 6; Bocianów 13,
- pomalowano ławki na terenie osiedla,

(Dokończenie na str. 8)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2022

(Dokończenie ze str. 7)

- wymieniono spróchniałe deski na ławkach oraz stare deski na wykonane z PSV na terenie placu zabaw,
  - wymieniono tablice bezpiecznikowe wraz z wykonaniem nowej instalacji: Bocianów 11, 16, 12, 10, 8, 13, 18, 15, 17; Zgrzebniocka 2, 4-6-8, 16-18, 10-12-14; Łabędzia 7,
  - wymieniono uszkodzone zamki w skrzynkach elektrycznych Cyranek 6, 4; Lelków 10, 12, 14; Zimorodków 38; Łabędzia 2, 4,
  - naprawiono opaski przy budynkach: Kolibrów 8, 12,
  - wykonano remont schodów wejściowych do budynku: Bocianów 18,
  - wykonano naprawę schodów terenowych: Kolibrów 21, Bocianów 9, Zimorodków 19, naprawiono chodniki: Bocianów 13,
  - wymieniono części pionu kanalizacji: Bocianów 2, 4; Łabędzia 7; Zgrzebniocka 18, 16, 20,
  - zdemontowano zbutwiałe deski na elewacji wiatrolapu i zamontowano panele PCV: Zgrzebniocka 6, 16, 18, 2,
  - zamontowano zabezpieczenia anty-ptak: Łabędzia 8,
  - wymieniano na bieżąco zawory na zimnej i ciepłej wodzie,
  - na bieżąco udrożniano rynny oraz rury spustowe.
- b) wykonane przez firmy zewnętrzne:**
- montaż rozet wentylacyjnych w stropodachach: ul. Zgrzebniocka 2, 4-6 8, 10-12-14, 16-18-20; ul. Bocianów 2-4, 11, 14, 13, 16, 18; ul. Lelków 5-7; ul. Łabędziej 7-9, 1-3-5, 11-15, 19-21; ul. Kolibrów 8-8a, 10, 6, 12, 16-16a, 15, 18, 17, 19, 21; ul. Zimorodków 1-3;
  - naprawa drogi kablowej ogrzewania rynnowego z wymianą peszla osłonowego na budynku przy ul. Łabędzia 8;
  - naprawa siatki anty-ptak, montaż kołców oraz montaż zabezpieczenia z siatki stalowej: ul. Łabędzia 8, 10;
  - naprawa siatki ochronnej – montaż siatki typu piłko-chwył na boisku;
  - montaż cyfrowych systemów domofonowych: ul. Zimorodków 3, ul. Cyranek 4, ul. Lelków 14, ul. Kolibrów 21, ul. Bocianów 4;
  - wymieniono stolarkę okienną na klatce schodowej: Lelków 10.

W trakcie realizacji pozostają następujące prace:

- montaż obrotowych nasad kominowych typu „TULIPAN” na wylotach przewodów kominowych: ul. Lelków 5, Kolibrów 14a, Bocianów 5, Bocianów 7,
  - montaż cyfrowych systemów domofonowych: ul. Łabędzia 8, ul. Łabędzia 2, ul. Zgrzebniocka 2,
  - naprawa zniszczonych zadaszeń nad schowkami przy wiatrolapach: ul. Zgrzebniocka 4, 6, 8, 10, 12, 16, 18,
  - naprawa daszku wiaty śmietnikowej: Łabędzia 4,
  - naprawa dźwigu windowego Łabędzia 2.
- Ponadto
- Bieżące sprawdzanie wycen kosztorysowych robót zleconych, jak i kosztorysów powykonawczych.

- Wymieniono i uzupełniono piasek w piaskownicach wraz z jego dezynfekcją oraz przeprowadzono dezynsekcję w piwnicach za łączną kwotę **18.899,00 zł**.

## WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO OSIEDLA ZA 10 MIESIĘCY 2022 ROKU

Wpływy za 10 miesięcy 2022 r. z tytułu odpisu na fundusz remontowy części „B”- wg naliczeń i przesunięcia środków na część „A” funduszu remontowego celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości osytuowanych w Osiedlu w kwocie **106.809,22 zł**, jak również kwoty w wysokości **98.154,90 zł** przeznaczony na pokrycie części kosztów robót dodatkowych zrealizowanych w ramach funduszu remontowego z jego części „A” przy realizacji robót ociepleniowych uwzględniając B.O. „-” **13.724,51 zł** wyniosły **867.967,64 zł**.

Wydatki w tym okresie związane z przeprowadzonymi pracami remontowymi uwzględniając również odpis na fundusz interwencyjny w wysokości **11.841,50 zł** i raty spłaty pożyczki z funduszu interwencyjnego wraz z odsetkami w wysokości **153.582,50 zł** zamknęły się kwotą **644.099,01 zł**. W kwocie tej mieści się również rata spłaty za kompleksowy remont dachów w wysokości **350.000,00 zł** i narzut kosztów ogólnozakładowych w kwocie **50.388,10 zł**.

Z uwagi na pilną potrzebę wykonania remontów balkonów w budynkach przy ul. Łabędziej 2 i 4 oraz tarasów budynków przy ul. Bocianów 15, 13, 14, 10, 16, dysponując bardzo ograniczonymi środkami finansowymi na funduszu części „B” Rada Osiedla na wniosek Administracji wystąpiła do Zarządu KSM o sfinansowanie tych robót remontowych z części „A” funduszu remontowego. Taką możliwość dopuszcza w uzasadnionych przypadkach Uchwała nr 8/2021 z dnia 28.09.2021 roku Rady Nadzorczej KSM w sprawie uchwalenia zmian do Regulaminu funduszu remontowego KSM. Wnioski Rady Osiedla w przedmiotowych sprawach uzyskały pozytywną decyzję Zarządu KSM co umożliwiło rozpoczęcie prac remontowych.

## ZAŁOŻENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO OSIEDLA NA 2023 R.

Na rok 2023 przewidziano akumulację środków finansowych przeznaczonych na remonty z części „B”, w wysokości **1.243.980,00 zł**. Kwota ta uwzględnia przesunięcie **106.809,22 zł** na fundusz remontowy z części „A”, z tytułu przyspieszenia spłaty zobowiązań i **98.155,00 zł** przeznaczonych na pokrycie części kosztów robót dodatkowych poniesionych z funduszu remontowego część „A” w trakcie realizacji robót ociepleniowych.

Pozwoli to na pokrycie kosztów przewidywanych na 2023r. robót remontowych:

- wymiana stolarki okiennej realizowanej przez Spółdzielnię i we własnym zakresie za kwotę: **10.650,00 zł**
- spłata raty pożyczki z funduszu interwencyjnego w kwocie **184.300,00 zł**
- spłata raty za kompleksowe remonty dachów – przewidziano kwotę **560.000,00 zł**
- odpis na fundusz interwencyjny w kwocie **14.210,00 zł**

- remont schodów wejściowych wg zmodernizowanego projektu w kwocie **95.000,00 zł**
- roboty remontowe wynikające z obligatoryjnych przeglądów budynków (art. 62 Prawa Budowlanego) i zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

## DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA W 2022 ROKU

Koszty jakie Osiedle poniosło na działalność społeczno-kulturalną w 2022 r. przedstawiają się następująco:

- paczki „mikołajkowe” dla dzieci z naszego Osiedla w wieku od 3 do 10 lat - 45 szt. koszt **5.400,00 zł**
- paczki świąteczne dla osób starszych i samotnych z naszego Osiedla 44 szt. koszt **9.680,00 zł**

Wręczenie paczek dla „maluszków” nastąpiło w dniach 2-5 grudnia 2022 r. dla dorosłych w dniach od 9-12 grudnia 2022 r. (wydawanie paczek odbyło się w sklepie „Spar” na terenie Osiedla).

## DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA W 2023 ROKU

Osiedle im. A. Zgrzebniocka na działalność społeczno-kulturalną w 2023 roku przewiduje środki finansowe w wysokości **55.710,00 zł**.

Zgodnie z przyjętym planem na rok 2023 środki te będą przeznaczone na:

- paczki „Mikołajkowe” dla dzieci z naszego Osiedla w wieku od 3 do 10 lat w ilości 46 szt. koszt **5.520,00 zł**
- paczki świąteczne dla osób starszych i samotnych z naszego Osiedla w ilości 45 szt. koszt **9.900,00 zł**
- dofinansowanie do imprez organizowanych przez KSM koszt **2.400,00 zł**
- wyjścia do placówek kulturalno-oświatowych koszt **2.200,00 zł**

Przewidywana ilość uczestników około **119** osób, a łączny koszt wyniesie **20.020,00 zł**.

Organizowanie paczek dla „małych” i „dużych” mieszkańców Osiedla cieszy się zawsze dużym uznaniem co przekłada się na podziękowania osobiste lub telefoniczne obdarowanych mieszkańców.

W roku 2022 minęło 65 lat od założenia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Na pokrycie związanych z jubileuszem wydatków przy pełnej akceptacji Rady Osiedla przekazano kwotę w wysokości **5.000,00 zł** z funduszu społeczno-kulturalnego.

Administracja Osiedla im. Alfonsa Zgrzebniocka Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej tą drogą dziękuje Zarządowi KSM, Radzie Nadzorczej, Radzie Osiedla oraz Mieszkańcom za okazywane wsparcie i pomoc w bieżącym działaniu i rozwiązywaniu niełatwych problemów dotyczących społeczności osiedlowej.

**Kierownik Administracji Osiedla im. A. Zgrzebniocka mgr inż. ADAM BOJKOWSKI**