

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
oraz Rada i Administracja Osiedla Superjednostka
uprzejmie zapraszają na

ZEBRANIE OSIEDLowe

które odbędzie się w środę, 27 lutego 2013 r.

o godz. 16⁰⁰ w Gimnazjum nr 3
przy ul. Sokolskiej 23 w Katowicach

OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA ZA ROK 2012

Działalność Rady Osiedla oparta jest na paragrafie 102-104c Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulaminu Rady Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Osiedla w 2012 roku pracowała w następującym składzie:

- **Lech MALINOWSKI** – przewodniczący Rady Osiedla,
- **Andrzej TWARDOWSKI** – zastępca przewodniczącego R.O. i przewodniczący Komisji Techniczno-Ekonomicznej,
- **Elfryda MARCINKOWSKA** – Sekretarz R.O. i Przewodnicząca Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- Członkowie Rady Osiedla: **Ewa KUBIS, Paweł GRIMŁOWSKI, Zbigniew KOT, Erwin SOWA.**

W roku sprawozdawczym 2012 Rada Osiedla odbyła 12 posiedzeń plenarnych, na których omawiano najistotniejsze sprawy i problemy Osiedla. Szczególną uwagę poświęcono zaleceniom z przeglądów okresowych budynku „Superjednostka”.

W sumie na posiedzeniach plenarnych Rady Osiedla opracowano i podjęto 41 uchwał dotyczących ważnych spraw Osiedla. Obejmowały między innymi:

- sprawy bieżące eksploatacji i konserwacji urządzeń będących na wyposażeniu osiedla,
- koszty planowanych remontów bieżących i długoterminowych,
- opiniowanie wniosków na najem lokali użytkowych,
- opiniowanie wniosków na dzierżawę powierzchni dachu pod reklamy świetlne,
- rzeczowo- finansowe ustalenia związane z działalnością społeczno-kulturalną,
- pomoc osobom w trudnej sytuacji życiowej,
- prowadzenie rozmów z dłużnikami,
- rozwiązywanie sporów sąsiedzkich,
- stały nadzór nad finansami Osiedla,
- funkcjonowanie parkingu i analiza kosztów związanych z jego funkcjonowaniem,
- nadzór nad funkcjonowaniem monitoringu w budynku,
- ustalenie wysokości stawki eksploatacyjnej za lokale mieszkalne i użytkowe,



- przyjęcie planu rzeczowo-finansowego remontów Osiedla na rok 2013
- przyjęcie planu działalności społeczno-kulturalnej na rok 2013,
- przyjęcie założeń ekonomiczno-gospodarczych na rok 2013.

W składzie Rady Osiedla działają dwie komisje:

- Komisja Techniczno-Ekonomiczna, przewodniczący: Andrzej Twardowski.
- Komisja Społeczno-Kulturalna, przewodnicząca: Elfryda Marcinkowska.

Komisja Techniczno-Ekonomiczna odbyła 10 posiedzeń, na których omawiane były następujące tematy:

- analiza i przyjęcie do realizacji planu remontów na rok 2012,
- analiza i przyjęcie do realizacji planu eksploatacji na rok 2012,
- wybór w drodze przetargów firm wykonujących roboty remontowo-budowlane na terenie Osiedla realizowane zgodnie z przyjętym planem remontów,

- bieżący monitoring zaawansowania prac remontowych ujętych w planie remontów,
- przygotowanie budynku i terenu do okresu zimowego,
- cykliczne spotkania z inspektorem nadzoru i kierownikiem firmy wykonującej remont, przykrycia nad garażami od strony zachodniej budynku (uszczelnienie dylatacji). Komisja uczestniczyła w odbiorach robót wykonywanych na terenie naszego Osiedla.

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

- przegląd wiosenny,
- przegląd jesienny.

Były to tematy priorytetowe ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz zabezpieczenie podstawowych warunków życia. Dlatego przy opracowaniu planów i założeń ekonomicznych Rada Osiedla skupiła się na zabezpieczeniu środków na te cele.

(Dokończenie na str. 2)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA

(Dokończenie ze str. 1)

Członkowie Komisji aktywnie uczestniczyli we wszystkich działaniach podejmowanych przez Administrację a dotyczących prawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych naszego budynku.

Działalnością społeczno-kulturalną koordynowała **Komisja Społeczno-Kulturalna**, która odbyła 6 posiedzeń. W ramach swoich działań podjęła następujące inicjatywy:

- niesienie pomocy osobom w trudnej sytuacji życiowej,
- opiniowanie wyjazdów rekreacyjno-turystycznych i imprez kulturalno-oświatowych organizowanych przez Administrację Osiedla.
- analiza kosztów i wpływów działalności społeczno-kulturalnej.

Nasi mieszkańcy licznie uczestniczyli w imprezach organizowanych przez dział Społeczno-Kulturalny KSM.

Rada Osiedla z satysfakcją odnotowuje dokonujące się, pozytywne zmiany w funkcjonowaniu i wyglądzie zasobów Osiedla. Rada Osiedla dostarcza również sprawy i problemy, na których powinna skupić się nasza uwaga w latach następnych. Do takich węzłowych problemów – w ocenie Rady – urasta obecnie kwestia przebudowy Rondo-Rynek i planowanej budowy ulicy Śródmiejskiej wzdłuż wschodniej granicy budynku. Rada Osiedla wyraziła swój stanowczy sprzeciw wobec tych planów. Rada Osiedla z satysfakcją informuje mieszkańców o zakończonej budowie KCB i uporządkowaniu terenu wokół budynku.

Rada Osiedla w ramach swoich kompetencji analizuje zaległości czynszowe członków KSM naszego Osiedla. Jest to sprawa ważna i delikatna. W czasie 2012 roku przeprowadzono szereg rozmów z osobami zalegającymi z opłatami. W wielu przypadkach rozmowy te podziały dyscyplinująco. Są jednak tacy pośród mieszkańców, którzy ignorują zarówno regularne opłacanie czynszu, jak i zaproszenia do rozmowy na forum Rady. Osoby te wzywane są na posiedzenia Zarządu a w skrajnych przypadkach Rady Nadzorczej Spółdzielni.

RO jednomyślnie podkreśla dobrą i rzeczową współpracę z Administracją Osiedla i Zarządem KSM, który w miarę posiadanych możliwości z dużą życzliwością odnosił się do wniosków i sugestii Rady w zakresie podejmowania różnych wniosków, prac, działań i decyzji mających na celu polepszenie sytuacji Osiedla i jego mieszkańców.

Rada docenia i wyraża uznanie dla pracowników Administracji za ich wkład pracy na rzecz Osiedla, w tym zwłaszcza dodatkowy wysiłek związany z realizacją znowelizowanych przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, organizacją i funkcjonowaniem parkingu i nadzoru nad pracą ochrony budynku ze szczególnym uwzględnieniem funkcjonowania monitoringu.

Rada przedstawiając powyższe sprawozdanie wnosi o jego przyjęcie.

**Przewodniczący
Rady Osiedla „Superjednostka”
LECH MALINOWSKI**

SZANOWNI MIESZKAŃCY!

Administracja Osiedla Superjednostka przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla za rok 2012.

Administracja sprawuje bezpośredni zarząd powierzonym jej majątkiem, który stanowi:

- jeden piętnastopiętrowy budynek z **763** mieszkaniami o powierzchni **33.652 m²**,
- **175** wbudowanych garaży zlokalizowanych w podziemiach budynku o powierzchni **3.090 m²**,
- **27** wbudowanych lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej **960 m²**. W tym **19** lokali na najem i **3** lokale stanowiące spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (2 sklepy, 1 gabinet lekarski, 2 punkty świadczące usługi kosmetyczne, sklepy z odzieżą, usługi), 4 lokale własne spółdzielni oraz 1 kiosk wolno stojący.
- przy budynku wyznaczono **114** miejsc postojowych, w tym **6** miejsc dla osób niepełnosprawnych.

Całkowita powierzchnia działki gruntovej Osiedla „Superjednostka” KSM wynosi **11.151 m²**.

Dla bezpiecznego zamieszkiwania budynek wyposażony jest w:

- system automatycznego oddymiania budynków,
- 36 szt. drzwi ppoż. o odporności ogniowej EI-30 i monitoring ppoż.,
- system oświetlenia awaryjnego dróg ewakuacyjnych w przypadku braku zasilania energetycznego,
- detektory typu Expert/G sygnalizujące nieszczelności instalacji gazowej na piętrze technicznym oraz w tunelu instalacyjnym,
- 12 szt. dźwigów osobowych po 4 szt. dla każdego segmentu w tym po 2 dźwigi osobowo-towarowe w segmencie
- instalację hydrantową tzw. „mokrą” - piony Ø 80
- monitoring powierzchni wspólnych składający się z 28 kamer zewnętrznych i wewnętrznych z rejestratorem obrazu.

Administracja Osiedla Superjednostka w 2012 roku pracowała w 6-osobowym składzie, tj.:

- kierownik administracji,
- specjalista ds kosztów i eksploatacji
- specjalista ds technicznych
- administrator budynku
- 2 konserwatorów

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

■ Firma **Ser - Mont - Dźwig** od roku 1990 prowadzi stałą konserwację dźwigów osobowych i wykonuje na podstawie odrębnych zleceń lub umów, naprawy, remonty lub inne prace dotyczące dźwigów,

■ Firma **Eltex** od roku 2001 wykonuje konserwację i naprawy instalacji elektrycznej oraz osprzętu instalacji elektrycznej.

■ **Biuro Ochrony „Jackil”** od roku 1998 sprawuje ochronę i dozorowanie budynku mieszkalnego oraz zabezpieczenie i nadzorowanie prawidłowego parkowania samochodów na terenie naszej nieruchomości.

Usługi czystościowo-porządkowe wewnątrz budynku oraz na zewnątrz tj. utrzymanie w czystości terenów zielonych, dróg oraz chodników świadczą firmy:

- Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „**TELBUD**” od roku 2002 (obsługa klatek 24, 26, 28, 30, 32) oraz
- Firma „**Usługi Czystościowo Porządkowe**” od roku 1993 (obsługa klatek 16, 18, 20,22). Do jej obowiązków należy również konieczność dostarczania do mieszkańców wszelkiej wewnętrznej korespondencji w ramach KSM.
- firma **MPGK** zgodnie z zawartą umową, świadczy usługi wywozu nieczystości stałych i wielkogabarytowych.
- **Spółdzielnia Pracy Kominiarzy z Sosnowca** zgodnie z prawem budowlanym, na podstawie zawartej umowy, wykonuje okresową kontrolę stanu technicznego sprawności przewodów kominowych w lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych oraz usuwa zanieczyszczenia w przewodach kominowych.

Zasadnicze zadania, będące przedmiotem naszego działania w 2012 roku, były ujęte w planie gospodarczo-finansowym i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla przyjętym przez Radę Osiedla 23.11.2011 r., a następnie przez Zebranie Osiedlowe w dniu 13 marca 2012 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła plan Osiedla jako element zbiorczego planu działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej KSM na rok 2012.

Realizując przyjęte założenia zmierzamy do utrzymania i stałej poprawy stanu technicznego budynku i prawidłowej obsługi eksploatacyjnej.

I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Na większość ponoszonych kosztów eksploatacji Administracja ani Rada Osiedla nie ma wpływu. O ich wysokości przesądzają ceny, o których decydują między innymi władze samorządowe oraz przedsiębiorstwa świadczące usługi, a także zakres realizowanych usług, ilość zużytych mediów oraz wielkość zarządzanych nieruchomości i obiektów.

Nie mamy wpływu m.in. na:

- wysokość cen i zużycie energii elektrycznej, ciepła, wody, odprowadzenia ścieków komunalnych,
- wysokość podatków i opłat na rzecz Urzędu Miejskiego (gminy), w tym – za wieczyste użytkowanie gruntów i podatku od nieruchomości,
- ceny wywozu nieczystości,
- wysokość opłat bankowych,
- wysokość podatków i innych obligatoryjnych obciążeń, jak np. VAT, PFRON i inne.

Administracja na bieżąco wykonuje wiele różnego rodzaju czynności, których celem jest prawidłowe administrowanie i zarządzanie budynkiem a zwłaszcza utrzymanie stanu nieruchomości na właściwym poziomie technicznym i estetycznym. Wynikają one z obowiązujących

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2012 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

jest uiszczać opłaty bez wezwania, z góry do 20 dnia każdego miesiąca. Przez datę zapłaty rozumie się datę wpływu pieniędzy do kasy Spółdzielni lub na jej rachunek bankowy.”

POŻYTKI

Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem. W roku sprawozdawczym pożytki w wysokości **160.310 zł** uzyskane z dzierżawy dachu pod reklamy i z czynszu wnoszonego za tablice reklamowe, zostały wykorzystane na częściowe pokrycie kosztów ochrony budynku oraz innych kosztów eksploatacji.

KOSZTY C. O.

Koszty za zużyte ciepło w sezonie grzewczym 2011/2012 wyniosły **792.100 zł**. Były one wyższe niż w sezonie grzewczym 2010/2011 o 9,11%.

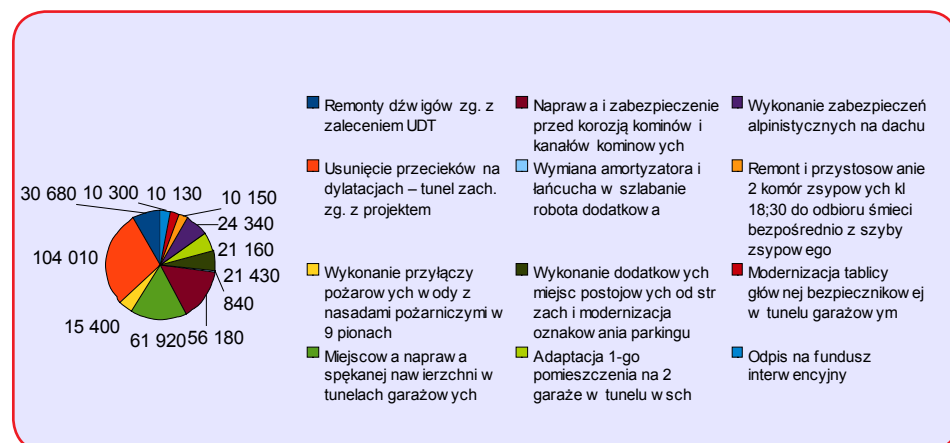
DEWASTACJE

Odnotowywaliśmy wielokrotnie zniszczenia urządzeń parkingowych tj. szlabanów, słupków czytnikowych, itp. Administracja za każdym razem występowała do ubezpieczyciela, który ubezpiecza mienie spółdzielni o odszkodowanie. Ubezpieczyciel uznawał roszczenia odszkodowawcze. Jednak koszt ubezpieczenia jak również wzrost składki, ze względu na występowanie wysokiej szkodowości, ponosi w całości Osiedle.

Ponadto ponoszony był koszt zakupu materiałów na usunięcie skutków dewastacji i zniszczeń w budynku taki jak: wyrwane drzwi wyspowych i zniszczone zamki we wewnętrznych drzwiach p.poż, wybite szyby, powyrwane aluminiowe elementy dźwigów, porysowane sprejem lub flamastrzem ściany. Natomiast robocizna była wykonywana głównie siłami własnymi lub osiedle otrzymywało zwrot z tytułu ubezpieczenia mienia.

Korzystając zatem z okazji, w tym miejscu ponownie **gorąco apelujemy do wszystkich**

Koszt robót remontowych w 2012 roku



II. REMONTY

Część „B” funduszu remontowego w 2012 roku, wyniosłaby (gdyby nie było zaległości w opłatach) ogółem **1.672.890,00 zł** według naliczeń za wszystkie typy lokali.

Na tę kwotę złożyły się naliczenia, bilans otwarcia oraz wpłaty lokatorów na wymianę stolarki okiennej w wysokości 25% wartości wymienionych przez spółdzielnię okien.

Przyjęty plan remontów na 2012 został zrealizowany po stronie kosztów na **379.840 zł**.

Graficzny obraz kosztów remontów uwidocznił na wykresie obok.

Adres	Lokale mieszkalne		Kwota zadłużenia w zł	Średnio na lokal mieszkalny w zł.
	Ilość ogółem w klatkach	Ilość lokali zadłużonych w klatkach		
Al. Korfańtego 16	90	23	37 477	416
Al. Korfańtego 18	75	26	8 767	116
Al. Korfańtego 20	90	29	15 695	174
Al. Korfańtego 22	90	20	8 666	96
Al. Korfańtego 24	74	23	20 681	279
Al. Korfańtego 26	90	22	34 847	387
Al. Korfańtego 28	90	22	31 959	355
Al. Korfańtego 30	75	18	8 827	117
Al. Korfańtego 32	88	24	30 361	345
RAZEM	762	207	197 280	259

mieszkańców o współpracę w dbałości o wspólne mienie i zwracanie uwagi na zachowania innych przebywających w budynku osób.

PARKING

Zgodnie z Państwa wnioskiem i oczekiwaniami zamknięty parking pod Superjednostką działa już od pięciu lat.

Obecnie odpłatnie wydanych jest 468 szt. kart magnetycznych dla mieszkańców budynku i posiadaczy garaży, jak również dla najemców lokali użytkowych prowadzących w naszym budynku działalność usługową.

Koszt utrzymania parkingu w roku sprawozdawczym wyniósł **53.700 zł**. Na wartość tę złożyły się koszty ochrony i utrzymania porządku, koszty dewastacji i zniszczeń szlabanów, pylonów, wymiana lamp, natomiast wpływ, tj. odpis z czynszów, opłata za wydanie karty magnetycznej, jednorazowa opłata za aktywację karty magnetycznej oraz przyznane odszkodowania, wyniósł **53.500 zł**.

Wszystkim Państwu, którzy posiadają karty magnetyczne dziękujemy za zrozumienie i podporządkowanie się oraz współudział we wdrożeniu systemu organizacji parkowania, sprawne wykupienie i użytkowanie kart.

Administracja co roku prowadzi akcję uaktualniania posiadania kart z.g z obowiązującymi Zasadami apelujemy o ich przestrzeganie szczególnie w zakresie prawidłowego parkowania i nieprzekazywania kart osobom z zewnątrz.

Niestety ilość miejsc do parkowania jest mniejsza niż liczba chętnych - wynika to z ograniczenia rozmiarów terenu do zagospodarowania i konieczności przestrzegania przepisów przeciwpożarowych.

MONITORING

Na Państwa wniosek i w trosce o bezpieczeństwo osób i ochronę mienia w budynku został zabudowany system monitoringu kompatybilny z monitoringiem zewnętrznym funkcjonującym na parkingu i monitoringiem wewnętrznym. Na piętrach windowych jest zamontowanych obecnie 13 sztuk kamer cyfrowych, które wysyłają obraz na portiernię kl. 24 do portiera, który prowadzi 24-godzinną obserwację terenu. Obraz ten jest również rejestrowany.

W roku sprawozdawczym została zamontowana dodatkowa kamera w kl. 18 na XIV p.

Koszt monitoringu w roku wyniósł **13.850 zł** brutto.

Monitoring, jako system, działa od trzech lat. Obraz jest rejestrowany. Kamery są serwisowane. Obecnie osiedle wyposażone jest w:

KAMERY ZEWNĘTRZNE 8 cyfrowych + 1 analogowa RAZEM 9 szt.

KAMERY WEWNĘTRZNE na piętrach windowych RAZEM 16 szt.

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2012 ROK

Wykorzystanie środków z przeznaczeniem na koszty prac remontowych przedstawiają się następująco:

WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ koszt ogólny	13 300 zł
w tym:	
Realizowana przez Spółdzielnię w mieszkaniach	8 100 zł
Realizowana przez członków we własnym zakresie - koszty refundacji	5 200 zł

Wymianę stolarki okiennej prowadzi się zgodnie z obowiązującym w KSM Regulaminem i przyjętą strategią ekonomiczną - **koszty na wykrtesie poniżej**.

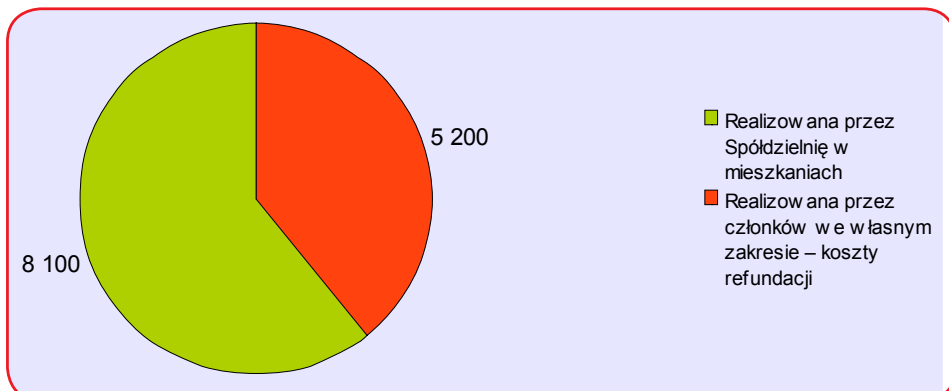
Zakres i koszt pozostałych robót remontowych kształtował się następująco:

WYKONANO	KOSZT ROBOTY w zł
Remonty dźwigów w tym zgodnie z zaleceniami UDT	30 680 zł
Usunięcie przecieków na dylatacjach- tunel zach. zg. z projektem.	104 010 zł
Wykonanie projektu technicznego przyłączy pożarowych wody z nasadami pożarniczymi	15 400 zł
Miejscowa naprawa spękanej nawierzchni w tunelach garażowych	61 920 zł
Naprawa i zabezpieczenie przed korozją kominów i kanałów kominowych	56 180 zł
Wymiana amortyzatora łańcucha szlabanu – robota dodatkowa	840 zł
Wykonanie dodatkowych miejsc postojowych od strony zach i modernizacja oznakowania parkingu i dróg p.poż.	21 430 zł
Adaptacja 1-go pomieszczenia na 2 garaże w tunelu wsch	21 160 zł
Wykonanie zabezpieczeń alpinistycznych na dachu	24 340 zł
Remont i przystosowanie 2 szt komór zsykowych kl. 18 i 30 do odbioru śmieci bezpośrednio z szybu zsykowego	10 150 zł
Modernizacja tablicy głównej bezpiecznikowej w tunelu garażowym	10 130 zł
Odpis na fundusz interwencyjny	10 300 zł
RAZEM	366 540 zł

Wybór wykonawców robót następował komisyjnie spośród ofert otrzymanych, w odpowiedzi na wysłane zapytania ofertowe, zgodnie z obowiązującymi w KSM procedurami w tym zakresie, a w odbiorach robót każdorazowo uczestniczyli przedstawiciele Rady Osiedla.

W roku 2013 będą kontynuowane roboty: usunięcie przecieków na dylatacjach zachodnich zgodnie z opracowanym projektem.

Koszty wymiany stolarki okiennej w 2012 roku



Fundusz remontowy „A”

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2012 r. 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” przedstawiony został w **tabeli na str. 6**.

Wyrównanie salda osiedla (przy stawkach na fundusz remontowy 1,22 zł/m² na działania termomodernizacyjne i 0,34 zł/m² na działania energooszczędne oraz zasilenia z funduszu remontowego cz. „B” 0,20 zł/m², obowiązujących na dzień 31.12.2012 r.) wynosić będzie 22 lata.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Do obowiązków Administracji należała również realizacja działalności społeczno-kulturalnej w Osiedlu stanowiącej statutową powinność Spółdzielni. W ramach tej działalności zorganizowano dla mieszkańców naszego Osiedla wspólne wyjścia do teatru i kina, wycieczki i zabawę dla dzieci.

Wpływy na działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu Superjednostka w roku 2012 ze wszystkich typów lokali w sumie z bilansem otwarcia roku 2012 oraz z odpłatnością uczestników imprez wynosiły **41.770 zł**.

Suma ta została spożytkowana w następujący sposób:

- Wyjścia do Teatru, centrów rozrywki, na koncerty dla 172 osób **4.800 zł**
- Biesiada Turystyczna dla 20 osób **1.500 zł**
- Dzień Dziecka i kino dla 16 dzieci **290 zł**
- Wycieczki: w lutym Kulig w Jurze dla 36 osób, trzydniowa do Łańcuta i Zamościa oraz Sandomierza we wrześniu dla 34 osób **23.290 zł**
- Paczki świąteczne dla 20 osób **1.000 zł**
- Z imprez organizowanych przez Klub Centrum KSM skorzystało 41osób **530 zł**
- Ubezpieczenie uczestników w imprezach w roku 2012 **20 zł**
- Spotkanie świąteczne mieszkańców 30 osób dofinansowanie **200 zł**
- Ogółem koszt **31.630 zł**

(Dokończenie na str. 6)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2012 ROK

(Dokończenie ze str. 5)

- Rok 2012 zamknął się saldem dodatnim w wysokości **10.140 zł.**

Z oferowanych w ramach działalności społeczno-kulturalnej dofinansowywanych imprez może skorzystać każdy mieszkaniec, będący członkiem Spółdzielni lub uczestniczący w tworzeniu osiedlowego funduszu społeczno-kulturalnego oraz wnoszący na bieżąco opłaty czynszowe za lokal.

W roku 2012 wykonaliśmy duży zakres prac, jednak ograniczonych do realnych możliwości finansowych.

Do działań pozytywnych zaliczyć należy :

- utrzymanie optymalnego poziomu kosztów działalności Spółdzielni,
- racjonalne, zgodne z planem wykorzystanie funduszu remontowego,
- widoczną poprawę utrzymania terenów zielonych oraz przeprowadzenie po raz kolejny akcji SuperOgrody.

(z uwzględnieniem kosztów odsetek od pożyczek i kredytów do spłaty po 31.12.2012.)

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 - 2012*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2012***	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Al. Korfiantego 16-32	23 999 481	8 309 548	-15 689 933	-466,25	-20 590,46

* do dnia 31.12.2012

- wykonanie nowych miejsc parkingowych i uporządkowanie oznakowania parkingu,
- miejscową naprawę nawierzchni betonowej w tunelach.

Zdajemy sobie sprawę, że nie wszyscy z Państwa są w pełni usatysfakcjonowani, ale mamy nadzieję, że kolejne lata naszej pracy jeszcze bardziej poprawią wizerunek Spółdzielni poprzez stałe, sukcesywne i konsekwentne podnoszenie poziomu jakości zamieszkiwania. Wszystkie zgłoszone przez Państwa sugestie i propozycje, będziemy starali się w miarę możliwości finansowych, uwzględnić przy opracowywaniu planów remontowych na lata następne.

Na zakończenie pragnę podziękować za merytoryczną współpracę Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Zakładom Celowym Spółdzielni oraz Radzie Osiedla, która przyczyniła się do efektywniejszego działania i realizacji niełatwych zadań, co zaowocowało poprawieniem warunków zamieszkiwania.

**KIEROWNIK ADMINISTRACJI
Osiedla Superjednostka
mgr WERONIKA SIKORA**

Katowice, luty 2013

PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA NA ROK 2013

Zamierzenia Administracji Osiedla w zakresie działalności eksploatacyjnej, a w szczególności remontowej na rok 2013, wynikają z potrzeb i możliwości finansowych Osiedla. Kierownictwo Administracji, wspólnie z Komisją Techniczno-Ekonomiczną Rady Osiedla, opracowało plan remontów i konserwacji zasobów Osiedla, który został przedstawiony do akceptacji przez Radę Osiedla. Plan powstał w oparciu o ustalenia na podstawie przeglądów stanu technicznego zasobów i infrastruktury technicznej oraz na bazie założeń wieloletniego planu remontów KSM w części odnoszącej się do naszego Osiedla. Plenum Rady na plenarnym posiedzeniu Rady po analizie przyjęło plan do realizacji.

I. EKSPLOATACJA

W zakresie założeń eksploatacji zamierzenia i potrzeby finansowe zostały przyjęte przez Radę Osiedla Uchwałą Nr 35/56/2012 z dn. 28.11.2012 r., które: po stronie planowanych kosztów ze wszystkich typów lokali zamykają się kwotą **3.877.120 zł** przy wpływach roku **3.687.470 zł** i Bilansie Otwarcia **137.670 zł**.

Zaplanowane koszty zabezpieczają poniesienie nakładów związanych z wykonaniem: utrzymania czystości budynku i zieleni, konserwacji i kontroli technicznych, opłat związanych z zu-

życiem energii elektrycznej, wody i kanalizacji, kosztów ponoszonych w związku z centralnym ogrzewaniem, podatków i opłat lokalnych, zarządzania i administrowania nieruchomością.

Pełna realizacja planu w roku 2013 jest uwarunkowana pozyskaniem zaplanowanych wpływów, co z kolei uzależnione jest od regularnego i terminowego wnoszenia opłat miesięcznych za użytkowanie lokali oraz zmniejszenia rozmiarów dewastacji.

W roku 2013 stosownie do obowiązków wynikających z Art. 62 Prawa Budowlanego przeprowadzone zostaną następujące kontrole instalacji i obiektów:

- kontrola stanu technicznego instalacji i aparatów gazowych wraz z usunięciem ewentualnych, nieszczelności na instalacji,
- kontrola przewodów kominowych i spalinowych,
- kontrola jednoroczna budynku,
- kontrola urządzeń p.pożarowych.

Środki z opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz przewidywane pożytki z dzierżawy dachu rozdysponowaliśmy tak, aby zabezpieczyć najpilniejsze potrzeby.

Staramy się gospodarować oszczędnie i rozsądnie wydatkując środki tam, gdzie jest to nie-

zbędne oraz pilnując, aby stan naszych zasobów mieszkalnych nie odbiegał standardem od coraz wyższych oczekiwań mieszkańców.

II. REMONTY

Bazując na znajomości potrzeb remontowych Osiedla ustalonych w trakcie okresowych przeglądów stanu technicznego budynku oraz możliwości finansowych Osiedla został przygotowany przez kierownictwo Administracji plan remontów na 2013 r.

Rada Osiedla po zapoznaniu się z opinią Komisji Techniczno-Ekonomicznej Rady Osiedla podjęła Uchwałę nr 36/57/2012 z dnia 28.11.2012; uchwała została przyjęta jednogłośnie i zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w ramach zbiorczego planu gospodarczego – finansowego Spółdzielni na rok 2013 .

Do wykonania w Osiedlu „Superjednostka” w 2013 zaplanowano:

- wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach na ogólną kwotę **233.600 zł** w tym:
- wymiana realizowana przez KSM wraz z wymianą parapetów zewnętrznych **5.500 zł**

(Dokończenie na str. 7)

PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA NA ROK 2013

(Dokończenie ze str. 6)

- wymiana stolarki okiennej refundacja wszystkich mieszkań 228.100 zł
- wymianę stolarki drzwiowej na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnego użytku, tj. wymiana drzwi do komórek gospodarczych w tunelach garażowych 6 szt i w budynku 1 szt. 8.000 zł
- remont holi w kl. 18,24,30 przy windach polegający m.in na wymianie poręczy do wysokiego parteru, wymianie drzwi na p.pożarowe do pomieszczeń przyłączy gazu, tablicy głównej licznikowej oraz do komórki gospodarczej, licowanie ścian przy windach, wyczyszczenie lastryka, wykonanie przeszkleń portierni 75.000 zł
- naprawę ubytków wyprawy i betonu oraz zabezpieczenie odspojień na belkach kablo-betonowych w tunelach garażowych 125.000 zł
- Wykonanie przyłączy pożarowych wody z nasadami pożarniczymi Ø 75 w 9 pionach 900.000 zł
- remont systemu oddymiania 3 segmenty – uporządkowanie t.j. przełożenie kabla na piętro XIV przełożenie centralek na XV p 56.200 zł
- naprawę dźwigów zgodnie z zaleceniem UDT i wskazaniem firmy sprawującej konserwację dźwigów 83.500 zł

- usunięcie przecieków na dylatacjach tunel zach. zgodnie z projektem kontynuacja z 2012 roku 127.900 zł
- przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego w celu przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości w osiedlu 80.760 zł
- odpis na Fundusz interwencyjny 10.300 zł
- **Wydatki razem 1.700.260 zł**
- **Wpływy naliczone łącznie z bilansem otwarcia 1.845.500 zł**

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO- KULTURALNA

Rada Osiedla po zapoznaniu się z opinią Komisji Społeczno - Kulturalnej, podjęła Uchwałę nr 37/58/2012 z dnia 28.11.2012. Przewidywane wpływy w wysokości **47.100 zł** wynikają z odpłatności za wszystkie typy lokali i odpłatności pobieranej od uczestników imprez oraz bilansu otwarcia roku 2013.

Na działalność Społeczno- Kulturalną w roku 2013 przeznaczono kwotę **43.100 zł** i postanowiono wydatkować ją na:

- **akcję zima** w okresie styczeń- luty 2013 imprezy kulturalne i oświatowe 1.230 zł
- **kulig** w Zielonej i zwiedzanie pałacyku w Koszęcinie 3.900 zł
- w okresie marzec – czerwiec i wrzesień- grudzień 2013 imprezy kulturalne i oświatowe, kino, teatr 3.750 zł

- 4-dniowa wycieczka 23.400 zł
- jednodniowa wycieczka 5.200 zł
- Biesiada turystyczna 1.950 zł
- Mikołaj, Dzień Dziecka i spotkania świąteczne 1.350 zł
- „**akcję lato**” w okresie lipiec- sierpień 2013 Letni Ogród Teatralny 100 zł
- wyjście do kina lub teatru 720 zł
- pomoc osobom potrzebującym 1.000 zł
- > dofinansowania wewnętrzne do uczestnictwa w imprezach organizowanych przez Klub „Centrum” 500 zł

Przewiduje się, że wszystkie zaplanowane formy z wyjątkiem pozycji pomoc dla potrzebujących, Dzień Dziecka, Mikołaj, będą organizowane z częściową partycypacją kosztów przez jej uczestników, w wymiarze do 50% kosztu imprezy od osób nie zalegających z opłatą czynszową i będących członkiem KSM – mieszkańcem Osiedla Superjednostka.

Mamy nadzieję, że przedstawione założenia działalności Społeczno-Kulturalnej dla Osiedla na rok 2013 uzyskają aprobatę mieszkańców, a zaplanowane imprezy zrekompensują brak klubu Osiedlowego.

Na zakończenie serdecznie dziękuję mieszkańcom Osiedla i działaczom samorządowym za czynne włączanie się w działalność społeczno-kulturalną i udzielaną w tym względzie pomoc.

**KIEROWNIK ADMINISTRACJI
Osiedla Superjednostka
mgr WERONIKA SIKORA**

Katowice, luty 2013



REALIZACJA WNIOSKÓW Z ZEBRANIA GRUPY CZŁONKOWSKIEJ OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DNIA 13.03.2012 R.

WNIOSK KIEROWANY DO ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

WNIOSK NR 1

– Zorganizować spotkanie z kompetentnymi przedstawicielami Urzędu Miasta odpowiedzialnymi za nadzór nad sprawami związanymi z budową oraz z organizacją budowy ul. Śródmiejskiej, i przebudowy odcinka Rondo-Rynek.

– Realizując wniosek nr 1 z Zebrania Osiedlowego Osiedla „Superjednostka” z dnia 13.03.2012 Zarząd KSM, kontynuując wcześniejszą korespondencję z Urzędem Miasta Katowice w sprawie projektu układu komunikacyjnego wokół „Superjednostki” i spotkania w tym temacie z przedstawicielami Urzędu Miasta, przesłał pisemne zaproszenie na ręce Pana Prezydenta Piotra Uszoka z prośbą o wskazanie nieodległego terminu spotkania. Pan Prezydent w odpowiedzi na otrzymane zaproszenie poinformował, że procedura prowadzonego obecnie przetargu uniemożliwia omawianie tematyki będącej jego bezpośrednim przedmiotem na forum pu-

blicznym w związku z powyższym przewidywanym terminem zorganizowania spotkania, o jakie wnosiliśmy do Pana Prezydenta, jest przełom października i listopada. Niestety, mimo naszych kolejnych kontaktów i rozmów termin nie został ustalony. Niemniej o terminie obecnego Zebrania Osiedlowego został pisemnie powiadomiony Pan Prezydent Piotr Uszok (pismo z dnia 31.01.2013).

WNIOSK NR 2 DO ADMINISTRACJI OSIEDLA

– Wystąpić pismem do uprawnionych podmiotów o doświetlenie skweru pomiędzy Al. Korfantego a „Superjednostką”.

– Realizując wniosek nr 2 z Zebrania Osiedlowego Osiedla „Superjednostka” z dnia 13.03.2012 w korespondencji (pismo z dnia 10.04.2012 r.) do Urzędu Miasta zwróciliśmy się z prośbą o wystąpienie do uprawnionych podmiotów o spowodowanie doświetlenia terenu przylegającego do „Superjednostki” od strony byłego Pałacu Ślubów. Władnym do wystąpienia o doświetlenie jest właściciel terenu, toteż pismo to przekazano

do Zakładu Zieleni Miejskiej. Przesłano je następnie do załatwienia zgodnie z kompetencjami do Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów.

Do chwili obecnej, mimo kilkakrotnych monitów i rozmów telefonicznych, nie otrzymaliśmy wiążącej odpowiedzi w sprawie realizacji doświetlenia.

WNIOSK NR 3 DO ADMINISTRACJI OSIEDLA

– Wymienić uszkodzone i niekompletne balustrady na odcinku od parteru do półpiętra w klatkach Al. Korfantego 18; 24; 30.

– Wymiana balustrad na odcinku od parteru do wysokiego parteru w klatkach przy Al. Korfantego 18; 24; 30 została ujęta w planie remontów na 2013 rok jako część kompleksowego remontu holi obejmującego również wymianę drzwi na p.pożarowe, licowanie ścian przy windach, odnowienie lastrika oraz wykonanie przeszkleń na portierniach.

KIEROWNIK ADMINISTRACJI Osiedla Superjednostka mgr WERONIKA SIKORA Katowice, luty 2013

