

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Na podstawie § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM,
Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
oraz Rada i Administracja Osiedla
uprzejmie zapraszają na Zebranie Osiedlowe
OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA
które odbędzie się w środę, 7 marca 2018 roku
o godz. 16⁰⁰ w Szkole Podstawowej nr 10
przy ul. Sokolskiej 23 w Katowicach

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA ZA ROK 2017

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

Rada Osiedla w 2017 roku pracowała w następującym składzie:

1. **Lech MALINOWSKI** – przewodniczący Rady Osiedla,
 2. **Andrzej TWARDOWSKI** – zastępca przewodniczącego RO i przewodniczący Komisji Techniczno-Ekonomicznej,
 3. **Ewa KUBIS** – sekretarz RO i przewodnicząca Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- Członkowie Rady Osiedla:
4. **Paweł GRIMLOWSKI,**
 5. **Zbigniew KOT,**
 6. **Karolina OLSZAŃSKA,**
 7. **Erwin SOWA.**

W roku sprawozdawczym 2017 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 18 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,
- organizacja parkingu i analiza kosztów związanych z jego funkcjonowaniem,
- nadzór nad wykonaniem monitoringu w budynku,
- ustalenie wysokości stawki eksploatacyjnej za lokale mieszkalne i użytkowe,
- przyjęcie planu rzeczowo-finansowego remontów Osiedla na rok 2018,
- przyjęcie planu działalności społeczno-kulturalnej na rok 2018,
- przyjęcie założeń ekonomiczno-gospodarczych na rok 2018.

W składzie Rady Osiedla działają dwie komisje:

- **Komisja Techniczno-Ekonomiczna**, przewodniczący: Andrzej Twardowski.
- **Komisja Społeczno-Kulturalna**, przewodnicząca: Ewa Kubis.

Komisja Techniczno-Ekonomiczna odbyła 4 posiedzenia, na których omawiane były następujące tematy:

- analiza i przyjęcie planu remontów na rok 2018,
- analiza i przyjęcie planu eksploatacji na rok 2018,

PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Okresowe sprawozdania:
 - a) Zarządu z działalności w roku 2017,
 - b) Rady Osiedla z działalności w roku 2017,
 - c) Kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2017, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
3. Przedstawienie osiedlowego planu działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej na 2018 rok.
4. Przedstawienie kierunków zmian statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w związku z ustawą „o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze” z dnia 20.07.2017 r.
5. Dyskusja.
6. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
7. Zakończenie Zebrania.

ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu Zebrań Osiedlowych KSM: „Przebieg posiedzenia może być nagrywany bądź filmowany, a następnie rozpowszechniany tylko po wcześniejszym uprzedzeniu uczestników Zebrania i po wyrażeniu zgody przez wszystkich uczestników Zebrania. Zastrzeżenie powyższe nie dotyczy nagrywania i filmowania do celów dokumentacyjnych Spółdzielni”.

(Dokończenie na str. 2)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA ZA ROK 2017

(Dokończenie ze str. 1)

- 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,
- odbiory robót remontowych, spotkania z firmami wykonującymi prace remontowe, wnoszenie uwag, sugestii, zaleceń,
- przygotowanie budynku i terenu do okresu zimowego.

Komisja uczestniczyła w odbiorach pozostałych 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.

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

Działalność społeczno-kulturalną koordynowała **Komisja Społeczno-Kulturalna**, która odbyła

4 posiedzenia. 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,
- realizacja założeń planu społeczno-kulturalnego poprzez określenie kierunków wyjazdów jedno- i parodniowych, wyjść do placówek kulturalnych.

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

Członkowie poszczególnych komisji aktywnie uczestniczyli w przeglądach zasobów Osiedla pod kątem oceny ich stanu technicznego i typowania do bieżących remontów, a także w procedurach wyboru wykonawców robót remontowych oraz w odbiorach końcowych wykonanych.

Rada Osiedla z satysfakcją odnotowuje dokonujące się, pozytywne zmiany w funkcjonowaniu i wyglądzie zasobów Osiedla. Rada Osiedla dostrzega również sprawy i problemy, na których powinna skupić się nasza uwaga w latach następnych. Rada Osiedla w ramach swoich kompetencji analizuje zaległości czynszowe członków KSM naszego Osiedla. Jest to sprawa ważna i delikatna.

W czasie 2017 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.

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.

Szczegółowe dane dotyczące wykonanych prac remontowych oraz wykonanie przyjętego planu kulturalno-społecznego są przedstawione w sprawozdaniu Administracji Osiedla.

Proszę o przyjęcie sprawozdania za rok 2017 i proponowanych działań na rok 2018.

Z poważaniem

**Przewodniczący Rady Osiedla
LECH MALINOWSKI**

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2017 ROK

SZANOWNI PANSTWO!

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa, Administracja Osiedla Superjednostka realizuje swoje zadania w oparciu o Prawo Spółdzielcze, Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statut Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Niniejszym przedstawiamy sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla w oparciu o wykonanie rzeczowe na 31.12.2017 roku, którego zasięg i zakres działania charakteryzują syntetyczne dane liczbowe obrazujące realizację zadań.

Administracja sprawuje bezpośredni zarząd powierzonym majątkiem, który stanowi:

- **jeden piętnastopiętrowy budynek z 763 mieszkaniami o powierzchni 33.652 m² p.u.,**
- **175 wbudowanych garaży zlokalizowanych w podziemiach budynku o powierzchni 3.090 m² p.u.,**

- **28 wbudowanych** lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej **960 m²**. W tym 11 lokali na najem, 2 lokale posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 11 lokali z odrębną własnością i 4 lokale własne spółdzielni oraz 1 kiosk wolnostojący
- przy budynku wyznaczono w sumie **124** miejsc postojowe, w tym 6 miejsc dla osób niepełnosprawnych.

Całkowita powierzchnia działki gruntowej 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 nieuszczelności 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, w tym 9 kamer wewnętrznych, 2 kamer w tunelach, 1 kamery w kabinie dźwigu i 16 wewnątrz budynku.

Administracja Osiedla Superjednostka w 2017 roku pracowała w 6-osobowym składzie (w tym Kierownik, 2 konserwatorów i 3 pracowników administracyjnych).

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

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2017 ROK

- Firma **Ser - Mont - Dźwig** - od roku 1990 prowadzi stałą konserwację dźwigów osobowych i wykonuje naprawy, remonty lub inne prace dotyczące dźwigów na podstawie umów i zleceń.
- Firma **Eltex** od roku 2001 wykonuje konserwację i naprawy instalacji elektrycznej oraz osprzętu instalacji elektrycznej na podstawie odrębnych zleceń lub umów.
- **Biuro Ochrony „Jackil”** od roku 1998 do 31.X.2017 sprawowało ochronę i dozоровanie budynku mieszkalnego oraz zabezpieczenie i nadzorowanie prawidłowego parkowania samochodów na terenie naszej nieruchomości.
- **Grupa Agencji Ochrony JUSTUS sp. z oo od 1.XI.2017** sprawuje ochronę i dozоровanie 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, a także dostarczanie do mieszkańców wszelkiej wewnętrznej korespondencji świadczą firmy:

- Przedsiębiorstwo Wielobranżowe **„TEL - BUD”** od roku 2002 (obsługa klatek 24, 26, 28, 30, 32) od listopada 2014 br. również klatki 16, 18, 20, 22,
- Firma **MPGK** zgodnie z zawartą umową, świadczy usługi wywozu nieczystości stałych i wielkogabarytowych,
- Firma **„Gaz-Kom” z Dąbrowy Górniczej** od sierpnia 2014 r. zg. 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,
- Firma **Supon sp. z o.o.** – serwisuje instalację systemu centralek wykrywających nieszczelności gazowe, tj. czujek gazu,
- Firma **Pirotoks sp. z o.o.** serwisuje instalację systemu oddymiania tj. kłapy oddymiające,
- Firma **Hewam sp. zo.o** – serwisuje system instalacji wykrywania pożaru w pomieszczeniach niemieszkalnych, tj. czujek dymowych i dokonuje przeglądu hydrantów w budynku.

Zasadnicze zadania, będące przedmiotem naszego działania w 2017 roku, były ujęte w planie gospodarczo-finansowym i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla przedstawionym Zebraniu Osiedlowemu w dniu 8 grudnia 2016 r., a następnie przyjętym przez Radę Osiedla. Plan Osiedla jako element „Zbiorczego planu działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej KSM” na rok 2017 został następnie zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

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



I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

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

Spółdzielnia nie ma wpływu, m. in. na:

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

Administracja Osiedla na bieżąco wykonuje wiele różnego rodzaju czynności, których celem jest prawidłowe funkcjonowanie budynku i zarządzanie nim, a zwłaszcza utrzymanie stanu nieruchomości na właściwym poziomie technicznym i estetycznym.

W ramach działań zrealizowanych przez Administrację Osiedla w roku sprawozdawczym wykonaliśmy:

- zarejestrowano ogółem i udzielono odpowiedzi na 873 pisma, w tym wydano 37 zgód na remont mieszkań, inne pisma dotyczyły głównie spostrzeżeń na temat warunków zamieszkania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, zmian meldunkowych, wniosków o wynajem lokali, komórek gospodarczych, korespondencji z instytucjami zewnętrznymi itp.,
- zarejestrowano 788 zleceń do wykonania przez konserwatorów, w tym zgłoszenia o awariach, usterkach, w tym 170 zgłoszeń

od mieszkańców dotyczących awarii, takich jak usterki instalacji elektrycznej, instalacji kanalizacyjnej, awarie ślusarskie i murarskie, zalania występujące w mieszkaniach. Na zlecenie administracji konserwatorzy wykonali 618 zleceń dotyczących przeglądów, prac na rzecz osiedla w pomieszczeniach ogólnego użytku jak również na terenach zewnętrznych wokół budynku i zleceń dotyczących instalacji elektrycznej. Zarejestrowano 21 zgłoszeń dotyczących usterek na dźwigach. Należy podkreślić, że większość niesprawności została usunięta w dniu zgłoszenia,

- prowadzono podręczny „magazynek” osiedlowy, przyjmowano na stan ewidencyjny i wydawano materiały, w tym prowadzono szczegółową ewidencję rozliczeniową i inwentaryzacyjną – zgodnie z przyjętymi w KSM zasadami. W sumie przyjęto 224 i rozliczono 299 pozycji materiałowych,
- na bieżąco uzupełniano i korygowano wykazy mieszkańców w poszczególnych segmentach,
- co miesiąc pracownicy Administracji uczestniczyli w odczytach liczników głównych energii elektrycznej i wody,
- prowadzono bieżącą kontrolę prawidłowości pracy zainstalowanych urządzeń pomiarowych oraz prowadzono związaną z tym ewidencję. W przypadkach ujawnienia nieprawidłowości interweniowano do właściwych służb,
- zgodnie z ustawą o zmianie ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach oraz niektórych innych ustaw (Ustawa z dnia 1.07.2011 Dz. U. 2011 nr 152 poz. 897), która weszła w życie z dniem 1.07.2013 r., Administracja zajmowała się prowadzeniem ewidencji liczby osób zamieszkałych w danym lokalu (w oparciu o złożone przez mieszkańców oświadczenia) i przekazywanie danych do Działu Ewidencji Opłat za Lokale. Ponadto w przedmiotowym zakresie prowadzono także korespondencję z mieszkańcami. W sumie

(Ciąg dalszy na str. 4)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2017 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

zarejestrowano i zweryfikowano zmiany dotyczące 34 osób,

- przejęto (protokołem zdawczo-odbiorczym) na podstawie wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę 1 lokal użytkowy, przekazano najemcom 6 lokali użytkowych oraz jedną komórkę gospodarczą,
- prowadzono korespondencję z firmami ubezpieczeniowymi dot. ustalania odpowiedzialności oraz wypłatę odszkodowania przez firmy ubezpieczeniowe z tytułu powstałych szkód (głównie zalań) w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku. W sumie potwierdzono szkody i udzielono odpowiedzi w 19 sprawach,
- na bieżąco monitorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni w zakresie: bieżącego sprzątnięcia, pielęgnacji terenów zielonych, ochrony budynku i monitoringu oraz dostarczanego do mieszkań sygnału TV (pakiet podstawowy),
- stale kontrolowano stan odśnieżenia (odladzania) dróg i chodników, zjazdów do tuneli oraz stopnia zaśnieżenia dachu budynku w czasie trwania tzw. „akcji zima” w celu zapewnienia bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania w nieruchomości,
- zlecono firmie Gramat-Bis sp. z o. o z siedzibą w Katowicach przeprowadzenie w okresie od 24.04-15.05.2017 r. wiosennej oraz od 18.09 do 09.10.2017 r. jesiennej kompleksowej akcji odszczurzenia - zgodnie z zarządzeniem nr 1296/2017 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 24.03.2017 r.,
- nadzorowano firmy w zakresie prawidłowego przeprowadzenia kontroli wynikających z ustawy Prawo budowlane (tj. przeglądy kominarskie i gazowe oraz pięcioletni przegląd elektryczny), a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie,
- na bieżąco współpracowano ze Strażą Miejską i Policją w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania na terenie nieruchomości oraz parkowania pojazdów, odbyły się 4 spotkania dzielnicowego policji z mieszkańcami w ramach dyżurów Rady Osiedla i 1 spotkanie na posiedzeniu Rady Osiedla z Policją i Strażą Miejską,
- uczestniczono w kontrolach przeprowadzanych przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Katowicach,
- na bieżąco współpracowano z Radą Osiedla Superjednostka we wspólnym podejmowaniu zadań i rozwiązywaniu problemów Osiedla, w tym również konfliktów sąsiedzkich na zasadzie mediacji,
- prowadzono z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla odbiory techniczne robót remontowych,

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE POZYCJI KOSZTÓW	KOSZT
1	Koszt energii elektrycznej (oświetlenie klatek i korytarzy, tuneli garażowych, oświetlenie podcieni i energia zużyta przez dźwigi)	118 210 zł
2	Zużycie wody w lokalach mieszkalnych z odprowadzeniem ścieków	678 550 zł
3	Wywóz nieczystości stałych i wielkogabarytowych	186 940 zł
4	Inne koszty utrzymania budynków, w tym; (prowizje bankowe, opłaty abonamentowe, koszty dewastacji, PFRON)	170 250 zł
5	Opłata za wieczyste użytkowników gruntów	16 490 zł
6	Usługi obce -remonty dot. Lokali użytkowych i garaży nie należących do mieszkańców	0 zł
7	Podatek od nieruchomości	35 980 zł
8	Ubezpieczenie rzeczowe budynków	19 030 zł
9	Roczna kontrola kominarska w tym czyszczenie przewodów kominowych i wentylacyjnych	9 020 zł
10	Kontrola roczna obiektów i budynków mieszkalnych	14 710 zł
11	Kontrola instalacji gazowej z usunięciem wszystkich nieszczelności	27 900 zł
12	Pielęgnacja zieleni, odśnieżanie	1 670 zł
13	Ochrona ppoż. budynków	27 410 zł
14	Usługi Serwisu Technicznego	44 390 zł
15	Usługi dozoru mienia	381 480 zł
16	Dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja	3 490 zł
17	Płace konserwatorów z narzutami	85 370 zł
18	Koszty obsługi Osiedla w tym płace pracowników koszty R.O. opłaty telekomunikacyjne, koszty BHP, koszty pomieszczeń administracyjnych, koszty transportu	337 340 zł
19	Konserwacja i eksploatacja instalacji do odbioru sygnału RTV	25 610 zł
20	Konserwacja dźwigów	77 730 zł
21	Usługi gospodarzy	102 670 zł
22	Okresowe odczyty wody	6 690 zł
23	Materiały eksploatacyjne, np.: żarówki, świetlówki, automaty schodowe i zmiernicze, zawory kulowe, zamki, klosze, oprawy oświetleniowe, farby olejne, oraz inne materiały związane z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem budynku.	16 540 zł
24	Legalizacja wodomierzy	25 570 zł
	Razem koszty eksploatacji	2 413 040 zł

- prowadzono, zgodnie z wymogami prawa budowlanego, dokumentację techniczną i książki obiektów budowlanych,
- uczestniczono w przetargach mających na celu wyłonienie wykonawcy na przeprowadzenie robót remontowych wynikających z przyjętego planu remontów,
- na bieżąco nadzorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Osiedla przez firmy zewnętrzne, przekazywano protokolarnie fronty robót, a po ich zakończeniu, dokonywano komisyjnych odbiorów technicznych,
- na bieżąco monitorowano stan techniczny budynku, garaży, dróg, obiektów małej architektury oraz stanu estetyki otoczenia,

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2017 ROK

- wystawiono zlecenia firmom zewnętrznym na wykonanie robót awaryjnych i wynikających z bieżącej eksploatacji w ilości 23 szt.,
- wystawiano faktury za zużyte media najemcom lokali użytkowych oraz firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni - 141 szt. oraz dla najemców prawnych garaży - 85 szt.,
- prowadzono dokumentację i korespondencję związaną z dzierżawą tablic reklamowych i najmem połączy dachowej pod reklamy,
- analizowano i kontrolowano zużycie energii elektrycznej i wody w budynku, oraz dokonywano analizy kosztów wywozu śmieci i „rupieci”,
- wydawano i weryfikowano identyfikatory mieszkańcom budynku, uprawniające do parkowania na terenie nieruchomości, w sumie zweryfikowano ich 533 szt.,
- pośredniczono w załatwianiu spraw związanych z uzyskaniem przez osoby posiadające niskie dochody dodatków mieszkaniowych (z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej). Taką pomoc w roku bieżącym uzyskała 1 osoba, a w sumie pomocą objętych jest 11,
- uczestniczono w podpisywaniu aktów notarialnych zawartych w związku z przekształcaniem spółdzielczych praw do lokalu w odrębną własność – dotyczyło to 9 lokali mieszkalnych i 2 garaży.

Na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedla w roku 2017 dysponowalibyśmy - przy pełnym braku zaległości w opłatach - kwotą **2.625.250 zł** (będącej sumą wszystkich naliczeń z lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, reklam oraz salda na rok 2017).

Została ona wydatkowana, tak jak w tabeli na str. 4 i jak przedstawiona na wykresie powyżej.

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH CZYNSZOWYCH

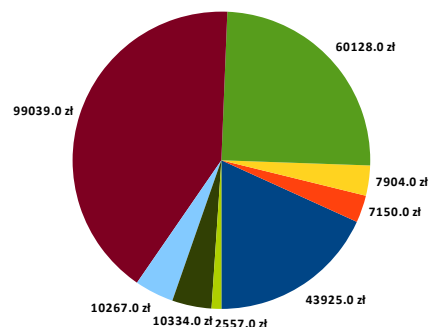
Zadłużenie członków wobec Spółdzielni z tytułu niewnoszenia lub opóźnionego uiszczania opłat, zmalało w stosunku do porównywalnego okresu roku, tj. do grudnia 2016 r. o **2,10%** i wynosi na dzień 31.12.2017 r. **184.234,00 zł** łącznie za wszystkie typy lokali. W tym:

- mieszkania **160.505,00 zł**
- lokale użytkowe i reklamy **18.023,00 zł**
- garaże **5.706,00 zł**

W roku sprawozdawczym odbyło się 7 zebrań Rady Osiedla, na które zaproszono ogółem 35 osób, a 51 osobom nie wnoszącym w terminie opłaty, po uprzednim upomnieniu, zablokowano karty magnetyczne upoważniające do wjazdu na teren Osiedla.

Tylko w wyniku tych działań na poczet zadłużenia została wpłacona kwota w wysokości **48.950 zł**.

KOSZTY EKSPLOATACJI W 2017 ROKU



- Koszty obsługi osiedla w tym płace pracowników, koszty RO, opłaty telekomunikacyjne, koszty BHP, koszty pomieszczeń administracyjnych, koszty transportu, płace konserwat. z narzutami, materiały eksploat.
- Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, ubezpiecz. rzeczowe budynków
- Ochrona ppoż. budynku, kontrola inst. gazowej, roczna kontrola kominiarska, kontrola roczna obiektów
- Usługi dozoru mienia, serwisu techn., inne koszty utrzymania bud., pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, dezynfekcja
- Wywóz nieczystości stałych, koszt energii elektrycznej, zużycie wody, odprowadzenie ścieków, odczyty wody
- Usługi obce – remontu dot. Lokali użytkowych i garaży nie należących do mieszkańców, usługi gospodarzy
- Konserwacja i dostawa sygnału RTV, konserwacja dźwigów
- Legalizacja wodomierzy

Rozpatrywano nie tylko możliwości poprawy sytuacji poprzez spłaty zaległości oraz mobilizowania dłużników do zapłaty, ale też informowano o możliwościach pomocy najuboższym (np. pomoc w załatwianiu dokumentacji niezbędnej do ubiegania się o tzw. „dodatek mieszkaniowy”). W stosunku do dłużników prowadzi się postępowania windykacyjne, a ponadto w stosunku do osób, które notorycznie zalegają z opłatami kieruje się do Zarządu i Rady Nadzorczej KSM wnioski o dalsze postępowanie windykacyjne, a w dalszej kolejności o pozbawienie tytułu prawnego do lokalu.

Niestety zaległości w opłatach znacznie ograniczają rzeczywistą wielkość zgromadzonych środków finansowych, wynikającą z hipotetycznej sumy terminowo wnoszonych przez naszych mieszkańców comiesięcznych opłat, która stanowi główne ograniczenie wielkości podejmowanych zadań eksploatacyjno-remontowych.

W tym miejscu przypominamy, iż zgodnie ze Statutem KSM art. 49 ust.3 „członek obowiązany 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 uzyskano korzyści w wysokości **66.410 zł** pozyskane z dzierżawy dachu pod reklamy i z czynszu wnoszonego za tablice reklamowe, dzierżawy pomieszczeń, lokali użytkowych.

Koszty c. o.

Koszty za zużyte ciepło w sezonie grzewczym 2016/2017 wyniosły **889.370 zł**. Były one, ze

względu na wzrost cen ciepła, wyższe, niż w sezonie grzewczym 2015/2016 o **8,62%**. Prognozowany BZ na 2018 wyniesie - **87.780 zł**.

Dewastacje

Odnotowywaliśmy wielokrotnie zniszczenia urządzeń parkingowych, tj. szlabanów, słupków czytnikowych, pylonów 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 tj. jego mieszkańcy.

Ponadto ponoszony był koszt zakupu materiałów na usunięcie skutków dewastacji i zniszczeń w budynku, usunięcia graffiti z podcieni budynku w tunelach garażowych. W większości przypadków robocizna była wykonywana głównie siłami własnymi lub też osiedle otrzymywało zwrot z tytułu ubezpieczenia mienia.

Korzystając zatem z okazji, w tym miejscu ponownie **gorąco apelujemy do wszystkich mieszkańców o współpracę w dbałości o wspólne mienie i zwracanie uwagi na zachowania innych przebywających w budynku osób, a w szczególności apelujemy do wszystkich Państwa o dbanie o czyste ściany, uważne przenoszenie mebli, większych gabarytów, rowerów, niekopanie po ścianach i niemalowanie ich cokolwiek ponieważ obecnie trwa kompleksowe malowanie klatek i korytarzy wraz z przygotowaniem ścian. Klatki i korytarze znacznym nakładem sił i środków zostały pomalowane.**

(Dokończenie na str. 6-7)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2017 ROK

(Dokończenie ze str. 5)

Parking

Zgodnie z Państwa wnioskiem i oczekiwaniami zamknięty parking pod Superjednostką działa już od dziesięciu lat. Obecnie odpłatnie wydanych jest 533 szt. kart magnetycznych dla mieszkańców budynku i posiadaczy garaży, jak również dla najemców lokali użytkowych prowadzących w naszym budynku działalność usługową (na dzień 31 stycznia 2018 po bieżącej weryfikacji osób uprawnionych),

Koszt utrzymania parkingu w roku sprawozdawczym wyniósł **49.440 zł**. Na wartość tę złożyły się koszty ochrony i utrzymania porządku, koszty dewastacji i zniszczeń szlabanów, pylonów, wymiana lamp, okablowanie, **wpływ** tj. odpis z czynszów, opłata za wydanie karty magnetycznej, jednorazowa opłata za aktywację karty magnetycznej oraz przyznane odszkodowania, wyniósł **58.130 zł**, saldo **6.585 zł** po uwzględnieniu B.O. w wysokości **-2 105,00 zł**.

Wszystkim Państwu, którzy posiadają karty magnetyczne dziękujemy za zrozumienie i podporządkowanie się przyjętym i uznanym w naszej społeczności normom oraz współdziałanie we wdrożeniu systemu organizacji parkowania, sprawne wykupienie i użytkowanie kart.

Administracja co roku prowadzi akcję uaktualniania posiadania kart zgodnie z obowiązującymi zasadami. Apelujemy o ich przestrzeganie szczególnie w zakresie prawidłowego parkowania i nieprzekazywania kart osobom z zewnątrz.

Niestety ilość miejsc do parkowania to 124 miejsca, jest to ilość mniejsza niż liczba chętnych - wynika to z ograniczenia rozmiarów terenu do zagospodarowania i konieczności przestrzegania przepisów przeciwpożarowych.

Prosimy o parkowanie aut w wyznaczonych miejscach zgodnie z przepisami ruchu drogowego, **NIEPARKOWANIE** w podcieniach.

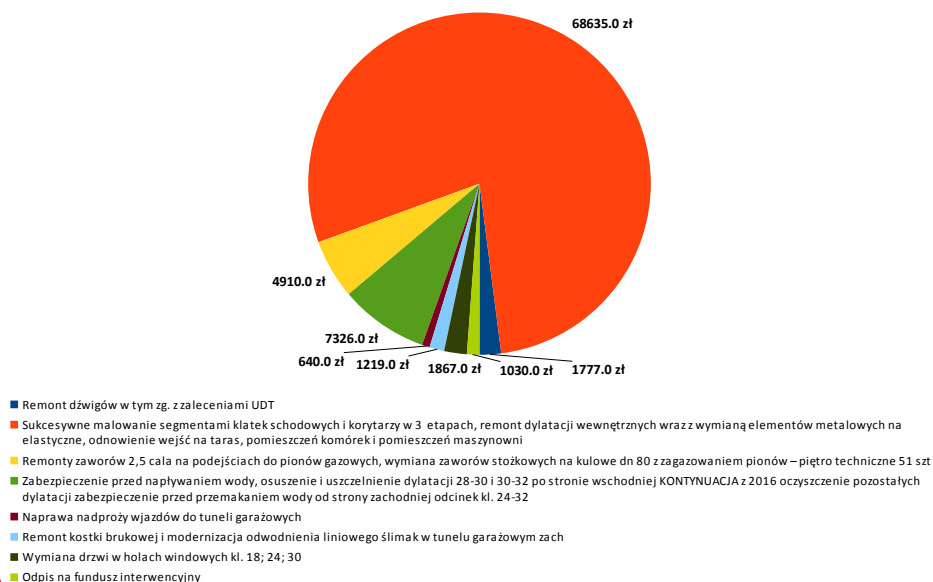
Monitoring

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. Portier prowadzi 24-godzinną obserwację terenu. Obraz ten jest również rejestrowany.

Koszt monitoringu w roku sprawozdawczym wyniósł **11.495 zł brutto**, stan na 31.12.2017 r.

Monitoring, jako system, działa od ośmiu lat. Obraz jest rejestrowany. Kamery są serwisowa-

WYKONANIE KOSZTÓW REMONTOWYCH W 2017 ROKU



ne. Obecnie osiedle wyposażone jest w kamery cyfrowe nowej i starej generacji.

- KAMERY ZEWNĘTRZNE parking i tunele garażowe RAZEM 11 szt.
- KAMERY WEWNĘTRZNE na piętrach windowych i portierniach RAZEM 16 szt.
- KAMERY w KABINIE DŹWIGU RAZEM 1 szt.

II. REMONTY

Część „B” funduszu remontowego w 2017 roku wyniosłby (gdyby nie było zaległości w opłatach) ogółem **1.971.310 zł** wg naliczeń za wszystkie typy lokali łącznie z B.O.

Na tę kwotę złożyły się naliczenia, bilans otwarcia oraz wpłaty lokatorów na wymianę stolarki okiennej w wysokości 25% wartości wymienionych przez Spółdzielnię okien oraz przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A”, tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowej Osiedla w wysokości **80.760 zł** oraz zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej na pokrycie kosztów robót dodatkowych Funduszu remontowego „A” w wysokości **126.006 zł**.

Przyjęty plan remontów na 2017 r. został zrealizowany po stronie kosztów na wartość **896.480 zł**.

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

1. Remont dźwigów w tym zg. z zaleceniami UDT **17.770 zł**

2. Sukcesywne malowanie segmentami klatek schodowych i korytarzy w 3 etapach, remont dylatacji wewnętrznych wraz z wymianą elementów metalowych na elastyczne, odnowienie wejść na taras, pomieszczeń komórek i pomieszczeń maszynowni **686.350 zł**
3. Remonty zaworów 2,5 cala na podejściach do pionów gazowych, wymiana zaworów stożkowych na kulowe dn 80 z zagazowaniem pionów – piętro techniczne 51 szt. **49.100 zł**
4. Zabezpieczenie przed napływaniem wody, osuszenie i uszczelnienie dylatacji 28-30 i 30-32 po stronie wschodniej KONTYNUACJA z 2016, oczyszczenie pozostałych dylatacji zabezpieczenie przed przemakaniem wody od strony zachodniej odcinek kl. 24-32 **73.260 zł**
5. Naprawa nadproży wjazdów do tuneli garażowych **6.400 zł**
6. Remont kostki brukowej i modernizacja odwodnienia liniowego ślimak w tunelu garażowym zach. **12.190 zł**
7. Wymiana drzwi w holach windowych kl. 18; 24; 30 **18.670 zł**
8. Odpis na fundusz interwencyjny **10.300 zł**
- RAZEM 874.040 zł**
9. Wymiana stolarki okiennej koszt ogólny w tym: **22.440,00 zł**
- 9/a Realizowana przez Spółdzielnię w mieszkaniach **8.780,00 zł**
- 9/b Realizowana przez członków we własnym zakresie – koszty refundacji **13.660,00 zł**

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2017 ROK

Wartość na koniec roku, tj. na dzień
31.12.2017 r. **896.480,00 zł**

Graficzny obraz kosztów remontów przedstawia wykres na str. 6.

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.

Fundusz remontowy „A”

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 30.12.2017 r. z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitalnych + fundusz „A”) oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przekięgowanych z funduszu remontowego część „B” przedstawia się tak, *jak w tabeli obok*:

Wyrównanie salda Osiedla następuje z odpisów na fundusz remontowy „A”, na działania termomodernizacyjne i na działania energooszczędne oraz zasilenia z funduszu remontowego cz. „B”.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Do obowiązków Administracji należała również realizacja działalności społeczno-kulturalnej w Osiedlu stanowiącej statutową powinność Spółdzielni. W ramach tej działalności zorganizowano

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 - 2017	Wpływy z odpisów za lata 1997-2017	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m ² p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Al. Korfantego 16-32	23 999 481	12 401 710	-11 597 771	-344,64	-15 220

Uwzględnia środki przekięgowane z fund. rem. cz. „B” i fund. Interwencyjnego

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

Saldo ogółem osiedla na dzień 31.12.2017 r.

- 11.597.771 zł

Saldo jednostkowe na dzień 31.12.2017 r.

344,64 zł/1 m² p. u.

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 2017 ze wszystkich typów lokali w sumie z bilansem otwarcia roku 2017 oraz z odpłatnością uczestników imprez wyniosły na 31.12.2017 r. **51.970 zł.**

Suma ta została spożytkowana w następujący sposób:

- Wyjścia do teatru, centrów rozrywki, na koncerty dla 76 osób **3.870 zł**
- Dwukrotne wyjście do kina dla 54 osób **870 zł**
- Wycieczki: w lutym kulig dla 20 osób, majówka do zamku Książ dla 26 osób, cztero-dniowa do Wilna we wrześniu dla 31 osób **40.480 zł**
- Paczki świąteczne dla 9 osób **560 zł**
- Spotkanie świąteczne mieszkańców 30 osób dofinansowanie **350 zł**
- Ogółem koszt **46.130 zł**

Rok 2017 zamknął się saldem dodatnim w wysokości **5.840,00 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.

Od lat dokonujemy starań o zwiększenie zadowolenia mieszkańców ze świadczonych przez nas usług. Dziękujemy za wszystkie przekazane nam spostrzeżenia, wnioski i uwagi. Dołożymy starań, aby wykorzystać je w codziennej pracy, tak aby przyczyniły się do poprawy wizerunku naszego Osiedla.

Katowice, luty 2018 r.

**KIEROWNIK ADMINISTRACJI
Osiedla Superjednostka
mgr WERONIKA SIKORA**



ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA NA 2018 ROK

Zamierzenia Administracji Osiedla w zakresie działalności eksploatacyjnej, a w szczególności remontowej na rok 2018, wynikają z zaspokojenia potrzeb na miarę możliwości finansowych Osiedla. Kierownictwo Administracji, wspólnie z Komisją Techniczno-Ekonomiczną i Radą Osiedla, opracowało założenia planu remontów i konserwacji zasobów Osiedla.

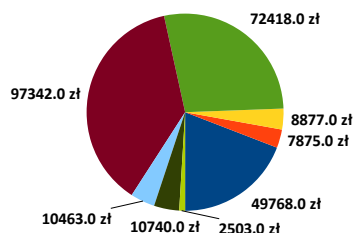
Założenia planu powstały w oparciu o ustalenia na podstawie przeglądów stanu technicznego zasobów i infrastruktury technicznej oraz na bazie założeń wieloletniego planu remontów KSM w części odnoszącej się do naszego Osiedla.

I. EKSPLOATACJA

Przewiduje się, iż w zakresie prognozy założeń eksploatacji koszty ze wszystkich typów lokali zamykają się kwotą **2.599.860 zł** przy wpływach roku **2.639.720 zł** i Bilansie Otwarcia **444.410 zł**.

1. Koszt energii elektrycznej (oświetlenie klatek i korytarzy, tuneli garażowych, oświetlenie podcieni i energia zużyta przez dźwigi) **118.660 zł**
2. Zużycie wody w lokalach mieszkalnych z odprowadzeniem ścieków **662.270 zł**
3. Wywóz nieczystości stałych i wielkogabarytowych **185.370 zł**
4. Inne koszty utrzymania budynków, w tym; (prowinzje bankowe, opłaty abonamentowe, koszty dewastacji, PFRON) **269.600 zł**
5. Opłata za wieczyste użytkowników gruntów **20.510 zł**
6. Usługi obce -remonty dot. lokali użytkowych i garaży nie należących do mieszkańców **0 zł**
7. Podatek od nieruchomości **38.870 zł**
8. Ubezpieczenie rzeczowe budynków **19.370 zł**
9. Roczna kontrola kominarska w tym czyszczenie przewodów kominowych i wentylacyjnych **15.420 zł**
10. Kontrola roczna obiektów i budynków mieszkalnych **15.000 zł**
11. Kontrola instalacji gazowej z usunięciem wszystkich nieszczelności **32.140 zł**
12. Pielęgnacja zieleni, odśnieżanie **12.380 zł**
13. Ochrona ppoż. budynków **26.210 zł**
14. Usługi Serwisu Technicznego **53.300 zł**
15. Usługi dozoru mienia **384.650 zł**
16. Dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja **4.250 zł**
17. Płace konserwatorów z narzutami **90.820 zł**
18. Koszty obsługi Osiedla w tym płace pracowników koszty R.O. opłaty telekomunikacyjne, koszty BHP, koszty pomieszczeń administracyjnych, koszty transportu **385.060 zł**

KOSZTY EKSPLOATACJI W 2018 roku



- Koszty obsługi osiedla w tym płace pracowników, koszty RO, opłaty telekomunikacyjne, koszty BHP, koszty pomieszczeń administracyjnych, koszty transportu, płace konserwat. z narzutami, materiały eksploat.
- Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, ubezpiecz. rzeczowe budynków
- Ochrona ppoż. budynku, kontrola inst. gazowej, roczna kontrola kominarska, kontrola roczna obiektów
- Usługi dozoru mienia, serwisu techn., inne koszty utrzymania bud. pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, dezynfekcja
- Wywóz nieczystości stałych, koszt energii elektrycznej, zużycie wody, odprowadzenie ścieków, odczyty wody
- Usługi obce - remontu dot. lokali użytkowych i garaży nie należących do mieszkańców, usługi gospodarzy
- Konserwacja i dostawa sygnału RTV, konserwacja dźwigów
- Legalizacja wodomierzy

19. Konserwacja i eksploatacja instalacji do odbioru sygnału RTV **27.320 zł**
 20. Konserwacja dźwigów **80.080 zł**
 21. Usługi gospodarzy **104.630 zł**
 22. Okresowe odczyty wody **7.120 zł**
 23. Materiały eksploatacyjne, np.: żarówki, świetlówki, automaty schodowe i zmiernicze, zawory kulowe, zamki, klosze, oprawy oświetleniowe, farby, oraz inne materiały związane z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem budynku **21.800 zł**
 24. Legalizacja wodomierzy **25.030 zł**
- Razem koszty eksploatacji 2.599.860 zł**

Zaplanowane koszty zabezpieczają poniesienie przewidywanych nakładów związanych z wykonaniem: utrzymania czystości budynku i zieleni, konserwacji i kontroli technicznych, opłat związanych z zużyciem 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 2018 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 2018 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 spaliniowych,
- ❖ kontrola jednoroczna budynku,
- ❖ kontrola urządzeń przeciwpożarowych.

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, wydając środki tam, gdzie jest to niezbędne oraz pilnując, aby stan naszych zasobów mieszkalnych nie odbiegał standardem od Państwa oczekiwania.

II. REMONTY

Bazując na znajomości potrzeb remontowych Osiedla ustalonych w trakcie okresowych przeglądów stanu technicznego budynku oraz możliwości finansowych Osiedla przedstawiamy Państwu założenia planu remontów na 2018 r. z kosztem wykonania **1.525.280 zł**.

1. Wymiana stolarki okiennej
2. Wymiana stolarki okiennej refundacja (razem poz. 1 i 2) **75.580 zł**
3. Naprawy dźwigów zg z zaleceniem UDT i wskazaniem konserwatora **68.650 zł**
4. Rewitalizacja holi wejściowych na podstawie wykonanego projektu: kl 18; 24; 30 połączona z: modernizacją oświetlenia oraz wymianą drzwi głównych do holi wejściowych, adaptacja przestrzeni nad stropem na poziomie wysokiego parteru **170.000 zł**
5. Sukcesywne malowanie segmentami klatek schodowych i korytarzy w trzech etapach, remont dylatacji wewnętrznych wraz z wymianą elementów metalowych na elastyczne KONTYNUACJA z 2016;2017 **320.000 zł**
6. Modernizacja oświetlenia z uzupełnieniem oświetlenia na piętrze technicznym **26.700 zł**

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA NA 2018 ROK

7. Remont polegający na zabezpieczeniu przed przeciekami wód opadowych tuneli garażowych wschodniego i zachodniego, osuszenie i zabezpieczenie dylatacji, wykonanie betonowych przejazdów w podcieniach kl. 32 i 16 w oparciu o wykonany projekt na całość przekrycia **500.000 zł**
8. Wykonanie zgodnie z projektem uszczelnienia stropu nad garażami i tunelu instalacyjnym, w podcieniach **200.000 zł**
9. Modernizacja poprzez wymianę na nowe kratki wentylacyjnych wraz z udrożnieniem kanałów wentylacyjnych na piętrze technicznym w ilości 108 szt. oraz wymiana na nowe drzwiczki rewizyjnych kominowych na piętrze technicznym w ilości 159 szt. **25.000 zł**
10. Kontrola funkcjonowania i udrożnienie kanału wentylacyjnego w garażach strona zewnętrzna tuneli wschodniego i zachodniego **20.000 zł**
11. Modernizacja systemu monitoringu, wymiana sprzętu UPS, wkładki SFP 4 szt, wymiana kamer zewnętrznych na cyfrowe 3 szt, montaż kamery w zyspie kl. 30 II p. z zakupem licencji. **86.000 zł**
12. Projekt rewitalizacji holi wejściowych kl. 18, 24, 30 z modernizacją oświetlenia, wymianą drzwi wejściowych oraz zabudową przestrzeni nad głównymi holami kl. 18, 24, 30. **6.000 zł**
13. Wymiana na nowe siatek przeciwko ptakom na balkonach suszarni (20 szt.) i holi windowych (15 szt.), podcienia. **17.050 zł**
14. Odpis na Fundusz Interwencyjny Mieszkania, Lokale Garaże **10.300 zł**
- INNE RAZEM 1.525.280 zł**

Planowane wpływy wyniosą **1.771.960 zł** ze wszystkich typów lokali łącznie z B.O. na 2018 w wysokości **1.361.300 zł** po przeksięgowaniu spłaty należności na fundusz remontowy „A” w wysokości **206.766 zł**.

Rok 2018 winien zamknąć się kwotą **246.680 zł**.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Na działalność społeczno-kulturalną w 2018 r. przewiduje się akumulację kwoty (według naliczeń) – w wysokości **53.560 zł**, na którą składają się:

- planowane wpływy w wysokości **48.370 zł**
- BO roku 2018 w wysokości **5.190 zł**

1. **akcję zima w okresie I kw. 2018 r.**
- imprezy kulturalne i oświatowe **4.340 zł**
2. **imprezy w II i IV kw. 2018 r.**
- imprezy kulturalne i oświatowe, kino, teatr **1.600 zł**
 - Dzień Dziecka **180 zł**
 - dwudniowa wycieczka **13.000 zł**
 - spotkanie świąteczne, paczki **1.290 zł**
3. **„akcję lato” w okresie III kw. 2018 r.**
- 4-dniowa wycieczka **31.200 zł**
 - wyjście do kina lub teatru **900 zł**
 - pomoc osobom potrzebującym **400 zł**
 - dofinansowania wewnętrzne do uczestnictwa w imprezach **400 zł**
- RAZEM 53.310 zł**
- Wpływy z B.O. 53.560 zł**
- SALDO 250 zł**

Przewiduje się, że wszystkie zaplanowane formy z wyjątkiem pomocy dla potrzebujących, Dzień Dziecka, Mikołaj, będą organizowane z częściową partycypacją kosztów przez jej uczestników w wymiarze do 60% kosztu imprezy, nie mniej niż 30% 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 2018 uzyskają aprobatę mieszkańców, a zaplanowane imprezy zrekompensują brak klubu osiedlowego. Serdecznie dziękuję mieszkańcom Osiedla i działaczom samorządowym za czynne włączanie się w działalność społeczno-kulturalną i udzielaną w tym względzie pomoc.

Pragnę w tym miejscu poinformować, że w 2017 r. zostały przeprowadzone przez służby miejskie w osiedlach kontrole prawidłowości segregowania śmieci (kontrola dotyczyła segregacji śmieci przez mieszkańców). Zarząd Spółdzielni po konsultacjach z przedstawicielami mieszkańców (Radami Osiedli) zadeklarował w imieniu mieszkańców w Urzędzie Miasta Katowice segregację śmieci. Niestety z przykrością powiadamy, że ww. kontrole wykazały nieprawidłowości, co skutkowało wszczęciem przeciwko Spółdzielni postępowania administracyjnych i ukaraniem Spółdzielni a co za tym idzie zwiększeniem opłaty miesięcznej dla mieszkańców korzystających z danego śmietnika z 14,00 zł od osoby na 20,00 zł. Spodziewamy się, że takie kontrole będą nieuniknione i coraz częstsze.

Czujemy się w obowiązku i pragniemy poniżej przypomnieć Państwu, że do pojemników:



WRZUCAMY:

- karton, tekturę, czasopisma, książki, gazety, papierowe torby, broszury, katalogi, gazetki reklamowe, zu-

żyte zeszyty, papier biurowy, koperty, prospekty, foldery.

NIE WRZUCAMY:

- tapet, zabrudzonych, zatłuszczonych papierów, pieluch, innych artykułów higienicznych, worków po cemente, papieru przebitkowego, kalki oraz opakowań wielomateriałowych np. kartonów po mleku i sokach.



WRZUCAMY:

- butelki (PETy), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kos-

smetykach 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,

(Dokończenie na str. 10)

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA NA 2018 ROK

(Dokończenie ze str. 9)

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 pielnicy, popiołów.

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

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 m³ w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGiK, Katowice ul. Obroki 140, tel. 32/35-87-611, 32/35-87-685,
- ponadto odbierane są dwa razy w miesiącu odpady wielkogabarytowe z wyznaczonych miejsc na osiedlu, zgodnie z harmonogramem umieszczonym na tablicach ogłoszeń budynków,
- nadwyżki gruzu budowlanego i innych odpadów remontowych należy dostarczyć osobiście do miejsca składowania odpadów Katowice, ul. Miłowicka 7 oraz ul. Obroki 140,
- informujemy, że w każdą środę w godzinach od 15⁰⁰-20⁰⁰ istnieje możliwość darmowego odbioru zużytego sprzętu elektrycznego i elek-

tronicznego np./łódzki, pralki, kuchenki itp. tel. 12-292-66-66

Na zakończenie pragnę podziękować za merytoryczną współpracę Radzie Nadzorczej, Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Zakładom Celowym Spółdzielni oraz Radzie Osiedla, którzy przyczynili się do efektywniejszego działania i realizacji niełatwych zadań, co zaowocowało poprawieniem warunków zamieszkiwania. Szczególne słowa podziękowania kieruję na koniec upływającej kadencji do reprezentantów mieszkańców pracujących w Radzie Osiedla za ich pomoc w rozwiązywaniu problemów i pracę na rzecz Osiedla.

Katowice, luty 2018 r.

**KIEROWNIK ADMINISTRACJI
Osiedla Superjednostka
mgr WERONIKA SIKORA**

REALIZACJA WNIOSKÓW Z ZEBRANIA GRUPY CZŁONKOWSKIEJ OSIEDLA SUPERJEDNOSTKA Z DNIA 6.12.2016 R.

WNIOSEK NR 1 DO ZARZĄDU KSM I ADMINISTRACJI OSIEDLA

– Wniosek o przyjęcie przez Zebranie Osiedla wniosku o zmniejszenie godzin dobowego dozoru budynku Superjednostki w następujący sposób:

- w kl. 24 ochrona przez 24 godziny
- w klatkach 18 i 30 ochrona przez 12 godzin od 18⁰⁰ do 6⁰⁰
- przez 7 dni w tygodniu, oraz
- służby porządkowej parkingu od 7⁰⁰ do 13⁰⁰, tj. 6 godzin w dni robocze
- i utrzymanie ochrony sprawowanej przez firmę „Jackil”.

– Wniosek został zrealizowany. Ochrona pełniona jest w zmienionych godzinach. Wsłuchując się w Państwa sugestie Rada Osiedla na posiedzeniu w dniu 25.10.2017 r. przyjęła Uchwałą nr 14/52/2017 zmianę godzin ochrony dla portierni kl. 18, tj. od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ ze względu na dużą ilość wchodzących osób w ciągu dnia oraz ze względu na bezpieczeństwo – portierzy są stale obecni na dwóch portierniach.

WNIOSEK NR 2 DO ZARZĄDU KSM

– W nawiązaniu do wcześniej prowadzonej korespondencji, wnioskujemy o podjęcie z Prezydentem Miasta Katowice rozmów mających na celu doprowadzenie w roku 2017, staraniem i na koszt UM., do umycia, tj. do oczyszczenia elewacji Superjednostki z kurzu i brudu osiadłego podczas prowadzonej przez Miasto inwestycji „Przebudowa układu drogowego, placów publicznych, torowiska tramwajowego oraz infrastruktury

technicznej w strefie Rondo – Rynek – Etap II w latach 2011 – 2015.

– Wniosek jest realizowany, korespondencja w przedmiocie jest prowadzona. Pisma monitorujące zostały wysłane w dniach: 26.06.2017 znak 0-I.2/455/10279/2017, pismo to stanowiło nawiązanie do naszego pisma z dnia 17.11.2016 r., na które Spółdzielnia nie otrzymała odpowiedzi z UM. Kolejne pisma wysłane były w dniach: 14.08.2017 znak ZZM/MR/1808/12886/2017, i 18.10.2017 znak 0-I.2/651A/14515/2017.

Urząd Miasta udzielił odpowiedzi podtrzymując swoje negatywne stanowisko.

W dniu 3 lipca 2017 r. na spotkaniu z Prezydentem Miasta Katowice Marcinem Krupą osobiście został przedstawiony i przypomniany wniosek o odczyszczenie elewacji. Na tak przedstawione

zapytanie Spółdzielnia otrzymała pismo z UM z dnia 21.07.2017 w którym inwestor zadania „Przebudowa układu drogowego, placów publicznych, torowiska tramwajowego oraz infrastruktury technicznej w strefie Rondo – Rynek – Etap II w latach 2011 – 2015, jakim był Urząd Miasta Katowice poinformował nas, iż o sprawie poinformował Wykonawcę, który sprawę rozpatrywać będzie niezwłocznie po otrzymaniu dokumentów potwierdzających szkodę. Obecnie Dział Radców Prawnych opiniuje kwestie roszczeń odszkodowawczych i przygotowuje pismo pozwalające na podjęcie działań prawnych w tej sprawie.

Katowice, luty 2018 r.

**KIEROWNIK ADMINISTRACJI
Osiedla Superjednostka
mgr WERONIKA SIKORA**

