

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
oraz Rada i Administracja Osiedla im. A. Zgrzebnioka
uprzejmie zapraszają na

ZEBRANIE OSIEDLowe

które odbędzie się w poniedziałek, 4 marca 2013 r.
o godz 16⁰⁰ w Sali Konferencyjnej KSM
w Katowicach przy ul. Klonowej 35 c

OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA Z DZIAŁALNOŚCI W 2012 ROKU

W roku 2012 Rada Osiedla działała w następującym składzie:

- **Maria ZAWIŚLAK** – Przewodnicząca,
- **Jan HOLEK** – Z-ca przewodniczącej,
- **Kalikst MARCINKOWSKI** – Sekretarz,
- **Grażyna FROMMHOLZ-PASEK** – Członek,
- **Andrzej DĘBSKI** – Członek.

KOMISJE PROBLEMOWE:

Komisja Gospodarki Zasobami Spółdzielni

- Grażyna Frommholz-Pasek – Przewodnicząca,
- Jan Holek – Członek,
- Maria Zawiślak – Członek.

Komisja Statutowo -Rozjemczo-Kulturalna

- Andrzej Dębski – Przewodniczący,
- Kalikst Marcinkowski – Członek.

Komisja d/s Zieleni i Małej Architektury

- Jan Holek – Przewodniczący,
- Grażyna Frommholz-Pasek – Członek,
- Maria Zawiślak – Członek.

Maria Zawiślak reprezentowała Osiedle na posiedzeniach Rady Nadzorczej, a na Walnym Zgromadzeniu Panowie **Kalikst Marcinkowski, Andrzej Pasek, Andrzej Dębski oraz Maria Zawiślak**.

I. DZIAŁALNOŚĆ RADY OSIEDLA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Podjęte w roku 2012 zadania do wykonania przez Administrację przy współpracy Rady Osiedla stanowiły kontynuację robót modernizacyjnych z roku 2011, bieżących remontów i napraw oraz zadań zapewniających prawidłową eksploatację i użytkowanie powierzonego majątku w dobrym stanie technicznym, bezpieczeństwie i estetyce.

W roku sprawozdawczym Rada Osiedla odbyła 11 posiedzeń plenarnych, na których omawiano najistotniejsze problemy osiedla. Opracowała i podjęła 6 uchwał dotyczących istotnych dla Osiedla spraw, między innymi:



- urealnienia wysokości stawek eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i usługowe,
 - kosztów planowanych remontów bieżących i długoterminowych,
 - stałego nadzoru nad finansami osiedla,
 - przyjęcia założeń ekonomiczno-gospodarczych na 2013 r.,
 - przyjęcia planu rzeczowo-finansowego remontów na osiedlu w 2013 r.,
 - przyjęcia planu działalności społeczno-kulturalnej na 2013 r.,
- Ponadto członkowie Rady aktywnie uczestniczyli:
- w przeglądach technicznych budynków i ich otoczenia,
 - w przeglądach pogwarancyjnych robót dociepleniowych elewacji budynków mieszkalnych,
 - odbiorach końcowych robót wykonywanych na terenie osiedla,
 - w wielu spotkaniach roboczych związanych z pielęgnacją i utrzymaniem zieleni, stanem małej architektury, placów zabaw i obiektów sportowych,
 - w rozmowach z dłużnikami,
 - w rozwiązywaniu sporów sąsiedzkich.

Czynnie włączono się też w program Politechniki Śląskiej – Katedry Stosowania Nauk Społecznych na temat badań „Wczoraj, dziś i jutro polskich i niemieckich osiedli mieszkaniowych” - studium porównawcze modeli rozwoju urbanistycznego na przykładzie Katowic i Lipska.

II. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OSIEDLA

Stawki opłat za lokale mieszkalne w dużej mierze uzależnione są od warunków, w jakich mieszkamy, wielkości osiedla, gęstości zabudowy, wysokości i wieku budynków oraz od ilości dróg, chodników, parkingów i zieleni jaka nas otacza.

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

Środki te nie były bieżąco ustabilizowane wskutek utrzymującego się permanentnie zadłużenia mieszkańców (średnio miesięcznie 15% - 20%).

(Dokończenie na str. 2-3)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA Z DZIAŁALNOŚCI W 2012 ROKU

(Dokończenie ze str. 1)

II.1. Podwyżka stawek opłat.

Dokładna analiza sytuacji finansowej Osiedla w okresie do połowy lutego 2012 roku, po wprowadzeniu od początku roku podwyżek stawek nowych opłat za ciepło, energię elektryczną, wodę, ścieki i wywóz śmieci, wykazała, że niezależnie od podniesienia od 1 marca 2012 r. stawki na Fundusz Remontowy „B” ze stawki 1,60 zł/m² do stawki 1,80 zł/m² (Uchwała Rady Osiedla nr 3/2011 z 9.11.2011 r.), zaistniała konieczność podniesienia od 1 kwietnia 2012 r. stawki opłat za wywóz nieczystości z 15,50 zł/osobę do stawki 18,00 zł/osobę (Uchwała Rady Osiedla nr 1/2012/2 z 15.02.2012 r.).

Po analizie kosztów i wpływów za 2011 rok oraz za 4 miesiące 2012 r., biorąc pod uwagę prognozę kosztów i wpływów do końca 2012 r., uwzględniając wzrost inflacji, stawek podatków i opłat lokalnych, wzrost cen za materiały, usługi, ubezpieczenia rzeczowe, prowizje bankowe i inne, Rada Osiedla wniosowała (Uchwała Rady Osiedla nr 3/2012 z 9.05.2012 r.) podwyżkę od 1 września 2012 r. stawek na eksploatację w pozycjach:

A. Koszty obsługi Osiedla:

- dla członków KSM, ze stawki 33,50 zł/mieszkanie do stawki 39,00 zł/mieszkanie,
- dla osób nie będących członkami KSM, ze stawki 34,80 zł/mieszkanie do stawki 40,30 zł/mieszkanie;

B. Inne koszty utrzymania mieszkań:

- dla członków i osób nie będących członkami KSM, ze stawki 1,64 zł/m² do stawki 1,90 zł/m²
- dla osób nie będących członkami KSM, a posiadających mieszkanie z ustanowionym prawem odrębnej własności, stawkę 1,90 zł/m² pomniejszona o 0,07 zł/m², tj. o podatek od nieruchomości,
- natomiast z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, obowiązującą 0,35 zł/m² pomniejszono o 0,14 zł/m².

II.2. Zadłużenia.

W roku 2012 Rada Osiedla dokonała kilkunastokrotnej analizy zadłużeń, które wynosiły, odpowiednio w:

- | | | | |
|---|--------------|--------|----------------|
| ■ | październiku | ogółem | 341.682,41 zł; |
| ■ | listopadzie | ogółem | 345.902,07 zł, |
| | w tym | | |
| | bieżących | | 239.133,73 zł |
| | zasądzonych | | 68.381,81 zł |
| | spornych | | 38.386,53 zł |
| ■ | w grudniu | ogółem | 340.995,47zł, |

W minionym roku Rada Osiedla wraz z Administracją przeprowadzały z dłużnikami

rozmowy na temat spłat ich zadłużeń, często z dyscyplinującym skutkiem.

III. INFRASTRUKTURA OSIEDLA

W 2012 r wykonano na terenie Osiedla „Zgrzebnioka” szereg prac pielęgnacyjnych gwarantujących należyte utrzymanie zieleni i małej architektury.

Powyższe działania skutkowały wydatkowaniem znacznych nakładów finansowych:

III.1. Zieleni

W 2012 roku złożyliśmy w Urzędzie Miasta 5 wniosków w sprawie zgody na wycinkę 21 drzew. Zgodę otrzymaliśmy na usunięcie 6 szt. drzew z równoczesnym nakazem nasadzenia 5 m² krzewów w terminie do 3 lat od wydania decyzji. Krzewy zostaną nasadzone na wiosnę 2013 roku.

Koszt wycinki 6 szt. drzew na które otrzymaliśmy zgodę wyniósł **1.674,00 zł.**

W trakcie rozpatrywania pozostają 2 wnioski.

Dodatkowo w ramach pielęgnacji przycięto konary drzew - wykonała firma specjalistyczna – koszt **8.982,00 zł.**

Pielęgnacja zieleni – wykonanie nowej palisady, nasadzenia kwiatów, środki pielęgnacyjne - w tym ziemia, torf, kora – koszt **6.516,56 zł.**

Pielęgnacja trawników - czterokrotne koszenie i wygrabianie - koszt **67.200,00 zł.**

W ramach gwarancji dokonano wymiany 3 drzew – jodły koreańskie obumarły w okresie pierwszego roku od daty nasadzenia.

■ Na pielęgnację zieleni osiedla wydatkowano w roku 2012 **84.372,56 zł.**

■ Natomiast koszty utylizacji liści drzew i krzewów wyniosły **14.688,00 zł.**

Prowadzona również były prace pielęgnacyjne zieleni, które nie zostały wycenione gdyż wykonywane były przez gospodarzy i naszego ogrodnika a dotyczyły między innymi cięcia żywopłotów, krzewów i drzew, wygrabiania i zbierania liści, usuwania suchych gałęzi drzew i krzewów, rekultywacji trawników itp.

III.2. Mała architektura:

W ramach konserwacji małej architektury naprawiono i wymieniono uszkodzone elementy urządzeń na placu zabaw za łączną kwotę **12.336,90 zł.**

Kosztom **3.404,00 zł** przeprowadzono dezynfekcję i wymianę piasku w piaskownicach.

Ponadto w ramach swoich obowiązków konserwatorzy (tzn. pracownicy administracji osiedla) naprawiali i malowali ławki terenowe.

IV. WSPÓŁPRACA Z URZĘDEM MIASTA KATOWICE

Korespondencja prowadzone między Administracją i Radą Osiedla poprzez Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawach istotnych dla osiedla spowodowała, że:

1. pismem z dnia 19.12.2011 r. Urząd Miasta poinformował, iż Miejski Zarząd Ulic i Mostów w Katowicach odtworzył oznakowanie w rejonie ulic Zimorodków i Lelków poprzez przywrócenie znaków ograniczenia prędkości i progę zwalniającego;
2. pismem z 12.04.2012 r. Miejski Zarząd Ulic i Mostów poinformował o negatywnym stanowisku wobec wniosku Administracji i Rady Osiedla w sprawie montażu lamp ulicznych w południowej części Osiedla „Zgrzebnioka”;
3. pismem z 13.04.2012 r. Urząd Miasta poinformował, że w maju 2012 r. zostaną wyremontowane schody prowadzące z Osiedla do przystanku tramwajowego przy ulicach Kościuszki i Zgrzebnioka; defakto zostały wyremontowane w miesiącu wrześniu 2012 r.,
4. Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła w dniu 25.04.2012 r. do Urzędu Miasta Katowice z wnioskiem o przyjęcie części nieruchomości położonych w rejonie ul. Kormoranów i Albatrosów. Urząd Miasta w notatce służbowej z 31.08.2012 r., dołączonej do pisma z 31.08.2012 r., odmówił przyjęcia w administrację MZU-IM Katowice części nieruchomości położonych przy ulicach Kormoranów i Albatrosów z uwagi na fakt, iż według Urzędu Miasta nie stanowią one ogólnodostępnej powierzchni podstawowego układu komunikacyjnego dróg publicznych. Rada Osiedla wyraża zdumienie i zdecydowany sprzeciw, co do sposobu myślenia urzędników Urzędu Miasta. Wymienione ulice pozostają na działkach w wieczystym użytkowaniu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, z którą nie mają nic wspólnego za wyjątkiem konieczności opłacania rocznych należności, a służą jedynie dojazdowi do prywatnych domków. A więc, jak najbardziej, stanowią ogólnodostępny część układu komunikacyjnego miasta, a nie osiedla zarządzanego przez Katowicką Spółdzielnię. W przedmiotowej sprawie prowadzona jest dalsza korespondencja.

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA Z DZIAŁALNOŚCI W 2012 ROKU

V. ORGANIZACJA RUCHU W REJONIE UL. KOLIBRÓW

Ponieważ od 2008 r. trwała nieustająca „walka” między mieszkańcami budynków 4, 4a, 4b oraz bud. 6 przy ul. Kolibrów związana z różnorodnymi „propozycjami” ustawienia znaków na wjeździe w ten rejon osiedla, w którą zaangażowani byli między innymi przedstawiciele Policji i Służb Porządkowych Miasta, Administracja i Rada Osiedla wystąpiły z wnioskiem do Zarządu KSM o zlecenie wykonania przez jednostkę specjalistyczną „Projektu docelowej organizacji ruchu w rejonie ul. Kolibrów w Katowicach”.

Zlecenie zostało przyjęte przez Biuro Projektów „DUKT” w Sosnowcu (oferujące najkrótszy termin realizacji). Projekt został wykonany w lipcu 2012 r. W sierpniu 2012 r. Administracja Osiedla wyłożyła projekt do wglądu i opinii zainteresowanych mieszkańców.

Na spotkaniu w dniu 26.09.2012 r. Rady i Administracji Osiedla oraz projektantów Osiedla, zebrane uwagi mieszkańców wraz z wnioskami z przeprowadzonej dyskusji zostały przekazane projektantowi biura „DUKT” do skorygowania i uzupełnienia projektu.

Firma „DUKT” przeprojektowała „Koncepcję docelowej organizacji ruchu w ciągu ul. Kolibrów w Katowicach” i nową wersję przekazała do Zarządu KSM w październiku 2012 r.

W koncepcji zaproponowano trzy warianty przebudowy układu drogowego w rejonie budynków 4, 4a, 4b oraz bud. 6 przy ul. Kolibrów, w których uwzględniono oczekiwania mieszkańców zawarte w materiałach przekazanych 26.09.2012 r.

Na spotkaniu Rady Osiedla i Administracji w dniu 6.11.2012 r. (z udziałem autora i projektantów osiedla) ustalono, że najkorzystniejszy jest wariant 4a odpowiadający większości mieszkańców. Ustalono, że wprowadzając ten wariant należy zrezygnować z budowy przewidzianych w projekcie miejsc postojowych, gdyż budowa parkingów w rejonie budynków 4a i 4b nie zaspokoiliby potrzeb mieszkańców. Dodatkowo wiązałoby się to z koniecznością likwidacji zieleni rosnącej pod oknami budynków (drzew, krzewów, trawników), na co Rada Osiedla nie wyraziła zgody.

W grudniu 2012 r. wystąpiono do Biura Projektowego „DUKT” z wnioskiem o uzgodnienie projektu z Wydziałami Urzędu Miasta i Policji, aby projekt mógł być wdrożony w życie (likwidacja istniejących i wstawienie nowych znaków drogowych).

Uwagi mieszkańców ujęte w piśmie z 14.12.2012 r. dotyczące ww. tematu zostały przekazane do Biura Projektowego „DUKT” przy piśmie w dniu 3.01.2013 r. Oczekujemy ustosunkowania się biura do poruszonych problemów.

Mimo licznych interwencji od 2007 r. - pismo z 11.12.2007 r. – w Urzędzie Miasta Katowice oraz w MZUM Katowice w sprawie remontu jezdni i biegnącego wzdłuż niej chodnika oraz rozwiązania problemu parkowania w rejonie budynków 12, 14, 14a, 16, 16a, 18, 18a ul. Kolibrów w Katowicach - ostatnie pismo 18.12.2012r - Urząd Miasta do dnia dzisiejszego nie podał terminu remontu.

Dla informacji podajemy, że ulica Kolibrów w zakresie podanym jak wyżej stanowi ogólnodostępną powierzchnię podstawowego układu komunikacyjnego dróg publicznych i została przekazana do Urzędu Miasta w 2004 r.

Wydatkowanie spółdzielczych pieniędzy mieszkańców na przedmiotowy remont byłoby bezzasadne.

VI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

VI.1.

W okresie od 31.05 – 3.06.2012 r. Rada Osiedla i Administracja zorganizowały 4-dniową wycieczkę autokarową na Podlesie. Dużą atrakcją było zapoznanie się z historią polskich Tatarów oraz wielokulturowością tego regionu i zwiedzanie: Supraśla, Sokółki, Bohonik, Kruszynian oraz Białegostoku – stolicy polskich Tatarów. Miłe wspomnienia pozostawił: Narwiański Park Narodowy, a szczególnie Kurowo i rejs „puchówkami” po Narwi, Choroszcz i zwiedzanie Pałacu Branickich, Tykocina z pamiątkami wielokulturowości regionu czy Pentowa – Europejskiej Wsi Bocianów oraz Silvarium w Poczepku ze spacerem ścieżkami przyrodniczymi i Muzeum Fauny Puszczańskiej.

W roku 2012 podobnie jak w poprzednich latach Rada Osiedla i Administracja przygotowały w miesiącu grudniu paczki dla dzieci i osób starszych potrzebujących pomocy. Paczki dzieciom wręczone zostały podczas zabawy mikołajkowej prowadzonej przez profesjonalistów połączonej z atrakcjami dla dzieci i osób towarzyszących.

VI.2. Propozycje na rok 2013

W 2013 r. Rada Osiedla i Administracja planują w okresie od 21.06. – 23.06. br 3-dniową wycieczkę turystyczno-krajoznawczą do: **Karpacza** – świątynia Wang, skocznia nar-

ciarska „Orlinek” i tama na Łomnicy; Kowar – Park Miniatur i Zabytków Dolnego Śląska oraz Sztolni Podziemnych, zamku Czocha w Leśnej; Świeradowa Zdrój – Park Zdrojowy z unikatową Modrzejową Halą Sportową; Szklarskiej Poręby - Muzeum Mineralogii, Wodospady Kamieńczyka, wjazd kolejką linową na Kopę (1.377 m. n. p. m) oraz dla chętnych spacer na najwyższy szczyt Sudetów Śnieżkę (1.603 m. n. p. m), a podczas powrotu do Katowic zwiedzanie Kościoła Pokoju w Świdnicy wpisanego do rejestru Światowego Dziedzictwa Kulturalnego UNESCO.

W miesiącu grudniu 2013 r., tak jak w poprzednich latach, Rada Osiedla i Administracja przygotowują paczki dla osób potrzebujących oraz zabawę mikołajkową i paczki dla dzieci.

VII. ZEBRANIE OSIEDLOWE

Zebrań odbyło się 29 marca 2012 r. z udziałem radnej miasta Katowice oraz przedstawicieli Straży Miejskiej i Policji. Mieszkańcy – uczestnicy zebrania przedstawili swoje problemy i obserwacje związane z zachowaniem na terenie osiedla, bezpieczeństwem i porządkiem oraz uciążliwością przebywania na terenie przyległym do osiedla osób bezdomnych, wykorzystujących na noclegi kanały ciepłownicze.

Zwrócili też uwagę na rozszerzające się zjawisko wynajmu mieszkań paniom w celach zarobkowych i studentom.

Przedstawiciele firmy TAURON zasilającej Osiedle w c. o i c. c. w. u starali się wyjaśnić problemy m. innymi zakłóceń w dostawie ciepłej wody i braku możliwości udzielenia bonifikaty za brak dostaw ciepła, tłumacząc, że liczniki nie mierzą ciepła, które nie wpłynęło.

Zebrań przyjęło do realizacji 4 wnioski zgłoszone przez 8 uczestników zebrania.

Rada Osiedla podkreśla dobrą i rzeczową współpracę z Administracją Osiedla i Zarządem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, który w miarę posiadanych możliwości z dużą życzliwością odnosił się do wniosków i sugestii Rady w zakresie podejmowania różnych wniosków, działań i decyzji mających na celu polepszenie sytuacji mieszkańców osiedla.

Rada Osiedla docenia i wyraża uznanie dla pracy grupy konserwatorów i gospodarzy za ich wkład pracy na rzecz osiedla.

Tą drogą dziękuje wszystkim, którzy dobrymi radami i pomysłami wspierali naszą działalność w 2012 roku.

**RADA OSIEDLA
IM. A. ZGRZEBNIOKA KSM**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2012

Rok 2012 był rokiem szczególnym dla całego ruchu spółdzielczego bowiem Organizacja Narodów Zjednoczonych ustanowiła go Światowym Rokiem Spółdzielczości pod hasłem „Przedsiębiorstwa Spółdzielcze Budują Lepszy Świat”, a nasza Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa obchodziła 55-lecie istnienia.

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa – Administracja Os. im. Alfonsa Zgrzebnioka – przedstawia niniejszym sprawozdanie roczne z działalności administracyjno-gospodarczej osiedla za miniony 2012 rok. Podstawowe zadania dla administracji wynikały z przedstawionego na zebraniu osiedlowym planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej w dniu 29.03.2012 r.

Powierzchnia objętego zarządzaniem terenu osiedla wynosi **112.422 m²** z czego **60.000 m²** zajmują tereny zielone.

W zarządzie osiedla znajduje się 51 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkałych przez 1320 osób wg stanu na dzień 31.12.2012 r.

W budynkach zlokalizowanych jest:

- 615 lokali mieszkalnych - o łącznej powierzchni użytkowej 44.506 m², z czego 271 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 18.437 m² zostało wyodrębnionych.
- 15 lokali użytkowych wbudowanych - o łącznej powierzchni 1.480 m²,
- 164 garaże wbudowane o - łącznej powierzchni 2.903 m².

Ponadto na terenie osiedla znajduje się 169 garaży wolnostojących - o łącznej powierzchni 2.635 m². Użytkownicy garaży zlokalizowanych przy ulicy Zgrzebnioka - Meteorologów mogą nabywać prawo wieczyste użytkowania gruntu związanego z garażem, by ustanowić ich odrębną własność. Z tej możliwości na dzień 31.12.2012 r. skorzystało 36 użytkowników garaży. Teren o powierzchni 175 m² dzierżawiony jest przez 4 podmioty gospodarcze.

W Administracji Osiedla łącznie zatrudnionych jest 10 osób, w tym 6 konserwatorów.

Administracją Osiedla kieruje – **Andrzej Chrupała** – jako kierownik Osiedla.

ZESTAWIENIE WYNIKÓW OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA ZA 2012 ROK W ZAKRESIE EKSPLOATACJI

Podstawowym celem pracy Administracji osiedla jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji i użytkowania powierzonych majątku, w tym utrzymanie stanu obiektów w dobrym stanie bezpieczeństwa, technicznym i estetycznym.

Prowadzenie zadań związanych z eksploatacją jest działaniem złożonym, w dużej części polegającym na konfrontacji wymogów prawa i oczekiwań użytkowników z możliwościami finansowymi opartymi na rachunku kosztów i wpływów.

Na pokrycie bieżących kosztów eksploatacji według naliczeń z lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, wynajmu pomieszczeń dodatkowych i podnajmu terenu z uwzględnieniem Bilansu Otwarcia w 2012 r. osiedle dysponowało kwotą: **2.608.418,75 zł**.

Na zdecydowaną większość ponoszonych kosztów eksploatacji nie ma wpływu Administracja ani Rada Osiedla. Uzależnione są one od kształtowania się cen i opłat nie ustalanych przez Spółdzielnię, lecz w sposób od Spółdzielni niezależny, poprzez organy państwowe, samorządowe, a także przedsiębiorstwa i usługodawców zewnętrznych świadczących usługi komunalne, a także od wielkości zużywanych przez gospodarstwa domowe mediów, takich jak np. woda, odprowadzanie ścieków, ciepło – wartości te stanowiąc koszty muszą znaleźć pokrycie we wpływach.

Nadmienić należy, że niektóre działania, wpływające na koszty eksploatacji, wymuszone są koniecznością dostosowania się do obowiązków wynikających wprost z przepisów mających na celu zapewnienie odpowiednich warunków bezpiecznego zamieszkiwania w budynkach i użytkowania lokali, jak np. wynikający z prawa budowlanego obowiązek okresowych przeglądów i kontroli budynków, budowli i urządzeń technicznego wyposażenia. W szczególności z obligatoryjnych kontroli należy wymienić konieczność przeprowadzenia:

- badań skuteczności zerowania instalacji odgromowych,
- corocznej kontroli przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- corocznej kontroli wszystkich instalacji gazowych w budynkach,

- ochronę ppoż. w budynkach oraz usuwanie stwierdzonych podczas kontroli nieprawidłowości,
- realizację zaleceń dozoru dźwigów osobowych.

STRUKTURA PONIESIENYCH W 2012 ROKU KOSZTÓW NA EKSPLOATACJĘ BYŁA NASTĘPUJĄCA

Wzorem poprzednich lat podajemy poszczególne pozycje składowe kosztów działalności w zakresie eksploatacji, bez kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody zimnej:

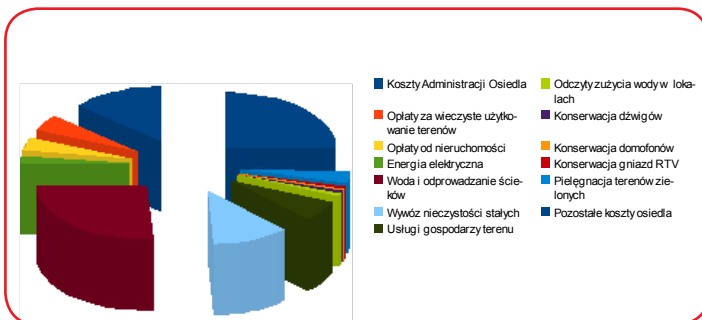
- Koszty Administracji Osiedla **359.356,01 zł, tj. 13,65%**
(w tej pozycji mieszczą się: koszty BHP, transportu, opłat telekomunikacyjnych, koszty utrzymania pomieszczeń administracji Osiedla, koszty bankowe, materiały biurowe, amortyzacja, wynagrodzenie pracowników z narzutami, diety za posiedzenia Rady Osiedla, Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych)
- Pozostałe koszty osiedla – **678.676,20 zł, tj. 25,77%**
(ta pozycja zawiera wydatki takie jak: płace konserwatorów wraz z narzutami, koszty obligatoryjnych kontroli, w tym: przewodów spalinowych, wentylacyjnych, kontrola instalacji gazowej, ubezpieczenia rzeczowe, odśnieżanie, ochrona ppoż. budynków, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, materiały budowlane na prace realizowane przez konserwatorów, koszty usuwania dewastacji, usługi Pogotowia Technicznego, opłaty na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, konserwacje i naprawy)
- Opłaty za wieczyste użytkowanie terenów **130.568,87 zł, tj. 4,96%**
- Opłaty od nieruchomości **109.259,80 zł, tj. 4,15%**
- Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **61.147,87 zł, tj. 2,32%**
- Woda i odprowadzanie ścieków **680.112,01 zł, tj. 25,83%**
- Wywóz nieczystości stałych **299.477,21 zł, tj. 11,37%**
- Usługi gospodarzy terenu **171.022,07 zł, tj. 6,49%**
- Odczyty zużycia wody w lokalach **25.791,99 zł, tj. 0,98%**
- Konserwacja dźwigów **5.557,10 zł, tj. 0,21%**
- Konserwacja domofonów **11.659,60 zł, tj. 0,44%**
- Konserwacja gniazd RTV **16.364,50 zł, tj. 0,63%**
- Pielęgnacja terenów zielonych **84.372,56 zł, tj. 3,20%**
- Razem wydatkowano w 2012 roku **2.633.365,79 zł**

Działalność eksploatacyjna zamknęła się wynikiem ujemnym w kwocie **24.947,04 zł**. Poniesiono również koszty związane z zaplaceniem podatku dochodowego w kwocie **20.400,00 zł**.

Dokładna analiza sytuacji finansowej Osiedla, po wprowadzeniu z początkiem 2012 r. podwyżek w opłatach za ciepło, energię elektryczną, wodę, ścieki i wywóz śmieci wykazała, że zaistniała konieczność podniesienia opłat:

- z tytułu wywozu nieczystości z 15,50 zł/osobę/m-c do stawki 18,00 zł/osobę/m-c od dnia 1.04.2012 r.
(Uchwała Rady Osiedla nr 1/2012 z dnia 15.02.2012 r.)
- w pozycji „koszty obsługi Osiedla” ze stawki 33,50 zł/m-k/m-c do stawki 39,00 zł/m-k/m-c od dnia 1.09.2012 r.
(Uchwała Rady Osiedla nr 3/2012 z dnia 9.05.2012 r.)
- w pozycji „inne koszty utrzymania mieszkań” ze stawki 1,64 zł/m²/m-c do stawki 1,90 zł/m²/m-c od dnia 01.09.2012r
(Uchwała Rady Osiedla nr 3/2012 z 9.05.2012 r.)

KOSZTY EKSPLOATACJI W 2012 ROKU W UKŁADZIE GRAFICZNYM



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2012

Koszty eksploatacji w 2012 roku

Koszty Administracji Osiedla	13,65%
Opłaty za wieczyste użytkowanie terenów	4,96%
Opłaty od nieruchomości	4,15%
Energia elektryczna	2,32%
Woda i odprowadzanie ścieków	25,83%
Wywóz nieczystości stałych	11,37%
Usługi gospodarzy terenu	6,49%
Odczyty zużycia wody w lokalach	0,98%
Konserwacja dźwigów	0,21%
Konserwacja domofonów	0,44%
Konserwacja gniazd RTV	0,63%
Pielęgnacja terenów zielonych	3,20%
Pozostałe koszty osiedla	25,77%

PRZEWIDYWANE KOSZTY I WPŁYWY Z TYTUŁU EKSPLOATACJI (BEZ C. O.) W 2013 ROKU

Założone wpływy na pokrycie kosztów eksploatacji w/g naliczeń przedstawiają się następująco:

- Planowane wpływy z bieżących opłat - **2.793.300,00 zł**
- Bilans otwarcia 2013 roku - **16.545,00 zł**
- Łączna wielkość naliczonych środków - **2.809.845,00 zł**
- Planowane koszty - **2.782.780,00 zł**
a w tym:
- energia elektryczna poza mieszkaniem - **65.500,00 zł**
- zużycie wody i kanalizacji - **664.000,00 zł**
- wywóz nieczystości - **301.190,00 zł**
- koszty administracyjne osiedla - **310.530,00 zł**
- konserwacja dźwigów - **5.560,00 zł**
- konserwacja i podanie sygnału RTV - **16.300,00 zł**
- konserwacja domofonów - **7.640,00 zł**
- usługi gospodarzy - **172.000,00 zł**
- pielęgnacja terenów zielonych - **105.000,00 zł**
- podatki i opłaty lokalne - **249.420,00 zł**
- odczyty zużycia wody w lokalach - **10.550,00 zł**
- inne koszty - **876.000,00 zł**

Administracja Osiedla im A. Zgrzebnioka, utrzymując własną ekipę konserwatorów była w stanie na bieżąco usuwać większość zgłaszanych awarii i napraw. Tylko w przypadku większych awarii w dni wolne od pracy, korzystano z usług Serwisu Technicznego KSM i Zakładu Ciepłowniczego. Wszystkie środki finansowe, którymi dysponowało osiedle, zarówno z Funduszu Remontowego „B”, jak i przeznaczonych na pokrycie kosztów EKSPLOATACJI, były wydatkowane oszczędnie i każdorazowo akceptowane przez Radę Osiedla.

Niestety Osiedle nasze, w opłatach za lokale, wykazuje istnienie znacznego zadłużenia. Do końca 2012 r. zadłużenie osiągnęło kwotę **340.995,47 zł**, co w przeliczeniu na jeden statystyczny lokal w osiedlu daje kwotę **364,70 zł**. Aby utrzymać płynność finansową osiedla, niedobory wynikające z zadłużenia muszą być pokrywane z części środków przeznaczonych na fundusz remontowy „B”, co w konsekwencji prowadzi do ograniczenia zakresu robót re-

ZADŁUŻENIA Z PODZIAŁEM NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2012 R.

zadłużenie wg nieruchomości /lokalie mieszkalne + garaże wbudowane/	ilość lokali	Wysokość zadłużenia (zł)	powierzchnia użytkowa	Wysokość zadł. na 1 m2 p.u. (zł)	zadłużenie na lokal (zł)
ul. Zgrzebnioka 2,4,6,8,16,18,20	62	10 991,92	3634,3	3,02	177,29
ul. Zgrzebnioka 10,12,14	24	23 030,54	1430	16,11	959,61
ul. Bocianów 2,4	18	970,22	1120,86	0,87	53,9
ul. Bocianów 1,3,5,7	36	27 290,24	2054	13,29	758,06
ul. Bocianów 9, 11	15	675,53	1072,56	0,63	45,04
ul. Bocianów 13,15,17	27	2 613,49	1683,62	1,55	96,8
ul. Bocianów 14	6	3 893,87	516,5	7,54	648,98
ul. Bocianów 16,18	18	3 607,01	1159,96	3,11	200,39
ul. Bocianów 8,10,12	28	3 141,74	1760,97	1,78	112,21
ul. Łabędzia 1,3,5,7,9	42	29 523,34	2557,6	11,54	702,94
ul. Łabędzia 2	17	10 862,28	1248,17	8,7	638,96
ul. Łabędzia 4	14	8 951,43	949,5	9,43	639,39
ul. Łabędzia 8,10	27	4 198,52	1984,6	2,12	155,5
ul. Łabędzia 11,13,15	20	2 185,57	1213,3	1,8	109,28
ul. Łabędzia 17,19,21	22	9 305,84	1210,19	7,69	422,99
ul. Kolibrów 6	10	6 786,79	657,79	10,32	678,68
ul. Kolibrów 8,8a,10	29	12 202,16	1679,76	7,26	420,76
ul. Kolibrów 12	8	205,69	523,98	0,39	25,71
ul. Kolibrów 7,7a	16	1 210,33	890,48	1,36	75,65
ul. Kolibrów 4,4a,4b	28	2 305,03	1708,2	1,35	82,32
ul. Kolibrów 14,14a	18	1 614,86	1048,49	1,54	89,71
ul. Kolibrów 16,16a	16	4 616,49	980,54	4,71	288,53
ul. Kolibrów 18,18a	18	12 991,84	1048,35	12,39	721,77
ul. Kolibrów 15	10	388,23	540,9	0,72	38,82
ul. Kolibrów 17,19	20	9 597,42	1090,8	8,8	479,87
ul. Kolibrów 21	10	83,41	540,9	0,15	8,34
ul. Lelków 5,7	14	887,55	794,31	1,12	63,4
ul. Lelków 2	10	843,46	536,93	1,57	84,35
ul. Lelków 4	10	2 013,06	536,93	3,75	201,31
ul. Lelków 10	16	18 762,12	906,26	20,7	1172,63
ul. Lelków 12,14,Cyranek4,6	36	37 771,70	3136,39	12,04	1049,21
ul. Cyranek 37	16	1 516,10	907,25	1,67	94,76
ul. Żimorodków 1	10	2 223,45	536,93	4,14	222,35
ul. Żimorodków 3	10	2 156,82	536,93	4,02	215,68
ul. Żimorodków 19	10	2 663,11	565,76	4,71	266,31
ul. Żimorodków 17	10	2 038,70	562,86	3,62	203,87
ul. Żimorodków 38	10	247,46	542,86	0,46	24,75
ul. Zgrzebnioka 8a	16	1 868,67	762,58	2,45	116,79
ul. Cyranek 1,3	18	3 263,67	977,98	3,34	181,32
ul. Cyranek 5,7,9	28	4 555,30	1559,48	2,92	162,69
Zaległości na nieruchomościach					
/wartość średnia/	773	274054,96	47169,77	5,81	354,53

lokale		użytkowe		
wysokość zadłużenia (zł)	ilość lokali	zadłużenie na lokal (zł)	pow. użyt. (m2)	zadłużenie na 1m2 p.u. (zł)
63048,48	15	3.647,64	1.470,35	37,21

garaże		wolnostojące		
wysokość zadłużenia (zł)	ilość garaży	zadłużenie Na garaż (zł)	pow. użyt. (m2)	zadłużenie na 1m2 p.u. (zł)
3892,03	147	26,47	2.291,44	1,7

montowych. W świetle tych danych zwracamy się z gorącym apelem o systematyczne i terminowe dokonywanie opłat za mieszkania, garaże i lokale użytkowe, bowiem nieterminowe wnoszenie opłat utrudnia prowadzenie prawidłowej gospodarki i realizację zaplanowanych zadań.

Rada i Administracja Osiedla im. A. Zgrzebnioka problemowi poprawy windykacji opłat po-

święca wiele uwagi i czasu m.in. przeprowadza na bieżąco indywidualne rozmowy z osobami pozostającymi w zwłoce w opłatach, w wyniku których część dłużników spłaca swoje zadłużenia „czyszczowe”. Rada Osiedla i Administracja rozpatrując przyczyny zadłużenia, sugerują – dla zmniejszenia obciążeń – zamianę posiadanych

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI

(Ciąg dalszy ze str. 5)

mieszkań na mniejsze, informują o możliwościach uzyskania pomocy z zewnątrz, np. w postaci dodatków mieszkaniowych od gminy lub pomocy z MOPS-u. Dłużnicy uchylający się od rozmów z Radą Osiedla, i ci, którzy notorycznie zalegają z opłatami, kierowani są do dalszego postępowania wewnętrznego w ramach Spółdzielni, w tym na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą KSM, mające na celu ustalenie w stosunku do nich dalszego toku postępowania i podjęcia odpowiednich decyzji, z pozabawieniem członkostwa KSM włącznie, jak też celem kontynuacji dalszych bardziej rygorystycznych działań windykacyjnych, w tym poprzez egzekucję sądową i komorniczą oraz eksmisję lokalu.

Administracja Osiedla im. A. Zgrzebnioka korzystając z okazji, pragnie tą drogą podziękować za współpracę Radzie Osiedla oraz wszystkim tym mieszkańcom, którzy włączyli się w problemy osiedla, wywiązali się ze swych powinności statutowych a także Zarządowi KSM za dobrze układającą się współpracę i pomoc w rozwiązywaniu niełatwych problemów związanych z zarządzaniem osiedlem.

Liczymy również na dalsze wspólne spółdzielcze działanie dla dobra naszego osiedla i społeczności spółdzielczej.

**KIEROWNIK ADMINISTRACJI
OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA
ANDRZEJ CHRUPAŁA**

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA ZA 2012 ROK

Łączne środki finansowe funduszu remontowego „B” - wg naliczeń wynikających, na rok 2012, z opłat miesięcznych z lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, wyniosły łącznie: **902.933,48 zł**.

Potrzeby remontowe osiedla są ogromne. Dochodzi również konieczność spłaty przez osiedle w 2012 r. i latach następnych nakładów poniesionych na realizację pilotażowego programu zniwelowania zróżnicowanego stanu technicznego budynków KSM. Na naszym osiedlu wspomniany program dotyczył modernizacji klatek schodowych. Nakłady na ten cel były kredytowane w myśl zawartego porozumienia przez tzw. stronę trzecią, tj. wykonawcę robót. Celem zapewnienia płynności w spłacie rat zaistniała konieczność podwyższenie odpisu na fundusz remontowy „B” ze stawki 1,60 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie do stawki 1,80 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie. Stawka 1,80 zł/m² p.u. stosownie do uchwały nr 3/2011 z dnia 9.11.2011r Rady Osiedla obowiązuje od dnia 1.03.2012 r.

Zgodnie z planem remontów na 2012 rok realizowano (lub kontynuowano) następujące roboty remontowe i poniesiono koszty:

I. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ – 20.908,70 zł

1. Zgodnie z umową dokonano wymiany sześciu okien na kwotę 8.720,10 zł,
2. Z tytułu wymiany stolarki okiennej w ilości 15 szt okien (32,96 m²) dokonanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie, koszt refundacji wyniósł 12.188,60 zł.

II. MODERNIZACJA KLATEK SCHODOWYCH – 630.000,00 zł

- spłata rat zgodnie z harmonogramem

III. ELEWACJE – 56.000,00 zł

- docieplenie północnej i południowej ściany z wymianą obróbek – Łąbędzia 8

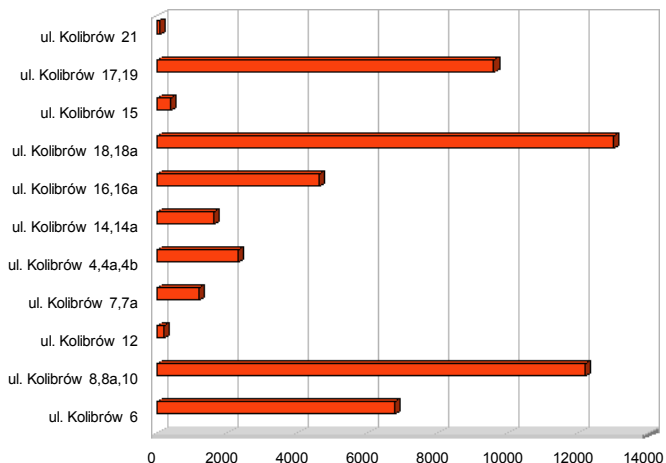
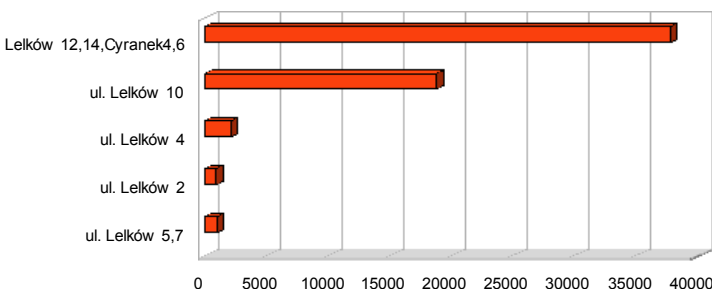
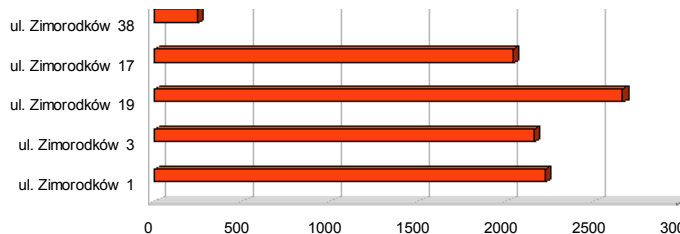
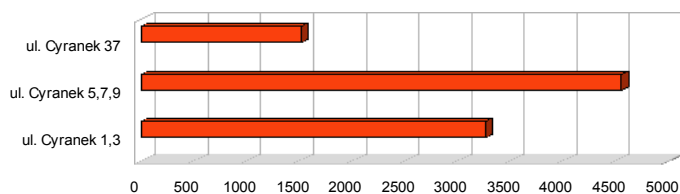
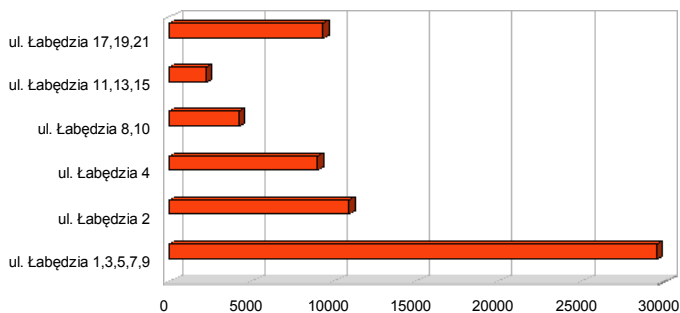
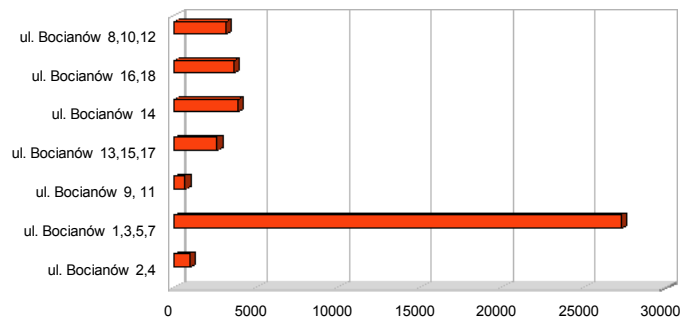
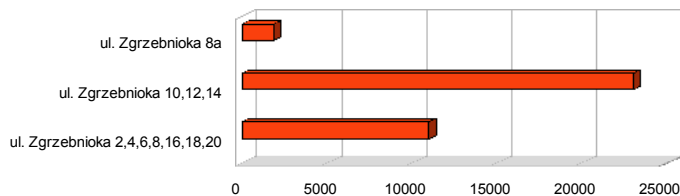
IV. ODPIS NA FUNDUSZ INTERWENCYJNY – 10.680,96 zł

- w ramach których wykonano konserwację i remont poszyc dachowych

budynków przy ul. Zimorodków 17, ul. Zgrzebnioka 16-18, ul. Łąbędzia 17

V. SPŁATA RAT POŻYCZKI WEWNĘTRZNEJ Z FUNDUSZU INTERWENCYJNEGO WRAZ Z ODSETKAMI - 140.158,50 zł.

GRAFICZNE PRZEDSTAWIENIE ZADŁUŻENIA Z PODZIAŁEM NA NIERUCHOMOŚCI



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI

Dodatkowo w 2012 r. z wpływów na fundusz części „B” przeniesiono kwotę **53.404,61 zł** do części „A” - celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowych znajdujących się w osiedlu.

W tabeli na str. 8 i 9 przedstawiamy informacje o zrealizowanych w Osiedlu im. Alfonsa Zgrzebnioła podstawowych robotach modernizacyjnych.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „B” OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA NA 2013 ROK

Plan remontów na trudny dla osiedla 2013 r. został sporządzony w oparciu o możliwości finansowe osiedla. Przedstawiony plan przyjęty został przez Radę Osiedla uchwałą nr 6/2012 w dniu 19.12.2012 r.

W przyjętym planie założono:

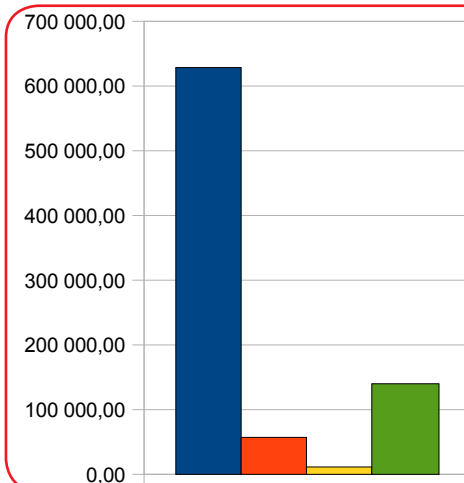
- I. WYMIANĘ STOLARKI OKIENNEJ – 30.000,00 zł**
 - z czego na wymianę stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych realizowanych przez użytkowników lokali we własnym zakresie (refundacja) - 30.000,00 zł
- II. MODERNIZACJA KLATEK SCHODOWYCH - 550.000,00 zł**
 - spłata rat zgodnie z harmonogramem przyjętym Uchwałą Rady Osiedla nr 2/2010 z dnia 10.03.2010r i nr 3/2011 z dnia 09.11.2011 r.
- III. ROBOTY DEKARSKIE - 94.520,00 zł**
 - remont poszycia dachowego wraz z remontem kominów: Łąbędzia 19 – 21, Lelków 5 – 7.

HARMONOGRAM SPŁAT

Lp.	Termin płatności	Rata roczna (zł)	Spłata narastająca (zł)	Uwagi
1	2	3	4	5
1	Rok 2010	150.000+350.000(zpoż f inter.) 500.000	500.000	
2	Rok 2011	250.000+280.000 (zasil. dodatk. ze zbycia gruntów) 530.000	1.030.000	Od 1.01.2011r. Odpis na fundusz rem. część B – 1,60 zł/m ²
3	Rok 2012	350.000	1.380.000	
4	Rok 2013	550.000	1.930.000	Od 1.03.2012r odpis na fundusz rem. część B – 1,80 zł/m ²
5	Rok 2014	550.000	2.480.000	
6	Rok 2015	590.000	3.070.000	Od 1.01.2015r odpis na fundusz rem. Część B – 2,00 zł/m ²
7	Rok 2016	590.000	3.660.000	
8	Rok 2017	590.000	4.250.000	
9	Rok 2018	590.000	4.840.000	
10	Rok 2019	590.000	5.430.000	

Ustalenia:

Harmonogram będzie aktualizowany corocznie: po zakończeniu realizacji zakresu umowy wg faktycznych realnych wpływów funduszu remontowego część B osiedla.



Roboty remontowe w 2012 roku

- modernizacja klatek schodowych
- elewacje
- odpis na fundusz interwencyjny
- spłata rat pożyczki wewnątrz funduszu interwencyjnego w raz z odsetkami

IV. ROBOTY MURARSKO – TYNKARSKIE – 110.010,00 zł

- remont (wymiana na prefabrykowane) schodów wejściowych wraz z podestami do budynków : Łąbędzia 1, 3, 5, 19, 21

V. ODPIS NA FUNDUSZ INTERWENCYJNY - 10.680,00 zł

VI. PRZENIESIENIE ŚRODKÓW DO CZĘŚCI „A” FUNDUSZU REMONTOWEGO – 106.810,00 zł

- celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowych znajdujących się w osiedlu

VII. SPŁATA RAT POŻYCZKI Z FUNDUSZU INTERWENCYJNEGO – 120.010,00 zł

Wydatki z funduszu remontowego „B” w 2013 roku wyniosą: **1.022.030,00 zł**. Łączne wpływy na fundusz remontowy „B” wg. naliczeń za 2013 rok wyniosą – **1.022.030,00 zł**.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA ROK 2012 ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA

Administracja Osiedla im. A. Zgrzebnioła w roku 2012 wykonując przyjęty przez Radę Osiedla Uchwałą nr 4/2011 z dnia 23.11.2011 r. i przedstawiony na zebraniu osiedlowym plan w ramach działalności społeczno-kulturalnej, który zakładał zorganizowanie imprezy mikołajkowej dla dzieci, „Mikołaja” dla osób starszych i samotnych oraz czterodniowej wycieczki autokarowej na Podlasie.

Kwota jaką przewidziano na wydatki związane z w/w zamierzeniami to **14.390,00 zł**.

Z założonego planu udało się zrealizować „Mikołaja” dla dzieci, „Mikołaja” dla osób starszych i samotnych, czterodniową wycieczkę autokarową na Podlasie szlakiem polskich Tatarów.

Wpływy roku 2012 z Funduszu Społeczno – Kulturalnego z uwzględnieniem bilansu otwarcia wyniosły: **47.890,00 zł**.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO – KULTURALNEJ NA ROK 2013 ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA

Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Osiedla Uchwałą nr 4/2012 z dnia 06.12.2012 r. planem przewiduje się, że w roku 2013 środki finansowe na działalność społeczno-kulturalną wynosić będą z uwzględnieniem bilansu otwarcia **65.770,00 zł**.

Fundusz ten pozyskujemy od członków KSM wg stawki 0,03 zł/m² powierzchni mieszkalnej.

Zgodnie z przyjętym na rok 2013 planem środki te będą przeznaczone na tradycyjnego już „Mikołaja” dla dzieci oraz osób starszych i samotnych, jak również na dofinansowanie mieszkańcom do organizowanej w dniach 21.06. do 23.06.2013 r. 3-dniowej wycieczki autokarowej po Dolnym Śląsku między innymi do Karpacza, Szklarskiej Poręby, Świeradowa Zdroju, Leśnej i Kowar.

Pełne wykonanie (w całości) uchwalonych w założeniach ekonomiczno-gospodarczych na rok 2013 zadań będzie możliwe przy uzyskaniu realnego, pełnego pokrycia finansowego, co jest uzależnione od regularnego wnoszenia opłat miesiecznych za lokale. Podejmowane decyzje i wy-

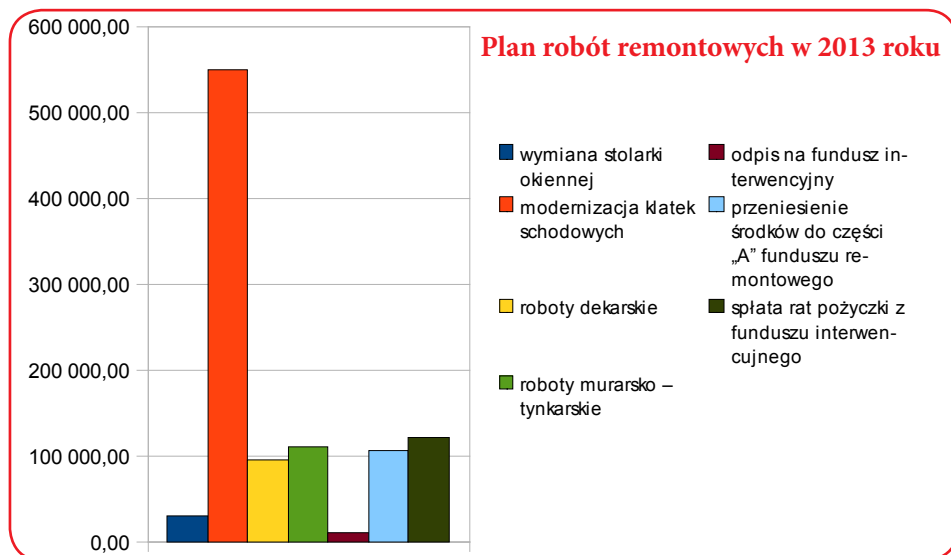
(Dokończenie na str. 10)

Informacja o zrealizowanych w Osiedlu im. A. Zgrzebnioka robotach modernizacyjnych i remontowych, wg nieruchomości w okresie od 2000 do 2012 roku

Lp.	Nieruchomość	Pow. użytkowa [m ²]	Malowanie klatek / modernizacja klatek	Wymiana drzwi wejściowych	Remont schodów wewnętrznych	Remont instalacji odgromowej	Remont dachu / kominów	Remont balkonów / tarasów	Docieplenie ścian zewnętrznych z przebudową klatek	Wykonanie pochylni dla niepełnosprawnych	Remont dźwiękowych	Izolacja ścian z drenażem	Wymiana instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji	Uszczelnianie spoin między płytami budynku
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	BOCIANÓW 1 - 3 - 5 - 7	2701	2000 2010	2000	2001 2004 2010	2004	2002 2003 2010	2002	2008	11	12	13	14	
2	BOCIANÓW 2 - 4	1034	2003 2010	2006	2001 2004 2010		2000 2009	2006 2008 2009 2010	2001					
3	BOCIANÓW 8 - 10 - 12	1549	2003 2010	2004 2006	2003 2008 2011		2000 2002 2009	2002 2004 2005 2006 2007 2009 2010	2001					
4	BOCIANÓW 14	516	2010		2001 2008		2000	2009	2001					
5	BOCIANÓW 9 - 11	1033	2003 2010	2006	2004 2008		2005 2008	2002 2003 2004 2007 2010	2001					
6	BOCIANÓW 13 - 15 - 17	1549	2003 2010	2003 2006	2001 2003 2011		2002 2004 2009	2003 2004 2006 2007 2008	2001					
7	BOCIANÓW 16 - 18	1033	2003 2010		2004 2007		2003 2009	2002 2003 2007 2008	2001					
8	ZGRZEBNIOKA 2 - 4 - 6 - 8 - 16 - 18 - 20	3634	2004 2010	2000 2003 2004	2001 2004	2004	2000 2001 2006 2008 2011		2007					
9	ZGRZEBNIOKA 10 - 12 - 14	1430	2004 2010	2004	2001 2010	2004	2001 2006 2010		2007					
10	ŁABĘDZIA 1 - 3 - 5 - 7 - 9	2558	2004 2010	2001	2001 2004 2011	2004	2000 2001 2009	2004 2005	2007					
11	ŁABĘDZIA 11 - 13 - 15	1213	2004 2010	2001	2001 2004	2004	2000 2006 2009 2010		2007					
12	ŁABĘDZIA 17 - 19 - 21	1316	2004 2010	2001	2001 2003 2004	2004	2001 2006 2011	2005	2007	2009				
13	ŁABĘDZIA 2	1166	2006 2010					2005	2008		2009			

Lp.	Nieruchomość	Pow. użytkowa [m ²]	Malowanie klatek / modernizacja klatek	Wymiana drzwi wejściowych	Remont schodów wejściowych	Remont instalacji odgromowej	Remont dachu / kominiów	Remont balkonów / tarasów	Docieplenie ścian zewnętrznych z przebudową klatek	Wykomanie pochylni dla niepełnosprawnych	Remont drzwi osobowych	Izolacja ścian z drenażem	Wymiana instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji	Uszczelnianie spoin między płytami budynku
14	ŁABĘDZIA 4	842	2006 2010		2005									
15	ŁABĘDZIA 8 - 10	1795	2006 2010				2006 2010	2005 2012	2012		2009	2008		
16	ZIMORODKÓW 1	477	2010				2002	2004	2009					
17	ZIMORODKÓW 3	477	2010				2002 2006		2009					
18	ZIMORODKÓW 17	504	2010				2002 2011	2005						
19	ZIMORODKÓW 19	506	2010				2002	2005						
20	ZIMORODKÓW 38	481	2010				2002		2008					
21	KOLIBRÓW 4 - 4A - 4B	1708	2001 2010	2003		2004	2001 2005 2008	2003 2005	2008 2008				2002	2001
22	KOLIBRÓW 6	657	2004 2010	2002		2004	2002	2003	2008					2003
23	KOLIBRÓW 7 - 7A	890	2001 2010	2003		2004	2001		2007					2003
24	KOLIBRÓW 8 - 8A - 10	1679	2001 2010	2003			2001	2003 2004 2005	2008				2002	2001
25	KOLIBRÓW 12	524	2010	2003		2004	2000 2006	2003 2004	2007				2002	2003
26	KOLIBRÓW 14 - 14A	1048	2006 2010	2003		2004	2000 2009	2003 2004	2005				2002	2003
27	KOLIBRÓW 15	477	2006 2010				2002 2009	2000 2003	2005					
28	KOLIBRÓW 16 - 16A	981	2010	2000 2003		2004	2009	2003	2007				2002	
29	KOLIBRÓW 17 - 19	963	2006 2010				2001 2009	2001 2003 2005	2005 2007					
30	KOLIBRÓW 18 - 18A	1048	2004 2010	2003		2004	2000 2006		2007				2002	
31	KOLIBRÓW 21	477	2006 2010				2001	2001 2004	2005					
32	LELKÓW 2	477	2010				2002 2005		2009					
33	LELKÓW 4	477	2010				2002 2006	2005	2009					
34	LELKÓW 5 - 7	794	2010	2003	2010	2004	2003	2004	2009					
35	LELKÓW 10	710	2010				2002							
36	LELKÓW 12 - 14 CYRANEK 4 - 6	2788	2010					2005 2008 2009 2010						
37	CYRANEK 37	771	2010		2004		2006	2005 2006 2007 2008						Remont elewacji 2011

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI



(Dokończenie ze str. 7)

datki będą analizowane, tak jak i w poprzednich latach, w aspekcie ich racjonalności, gospodarczości i niezbędności.

Apelujemy do wszystkich Mieszkańców o włączenie się w proces zarządzania poprzez bieżące zgłaszanie spostrzeżeń, wniosków i uwag, które będą pomocne przy bieżącym procesie zarządzania, jak i konstruowania planów gospodarczo-finansowych na lata następne.

KIEROWNIK ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA ANDRZEJ CHRUPAŁA

REALIZACJA WNIOSKÓW PRZYJĘTYCH NA ZEBRANIU OSIEDLOWYM

Zebrań Osiedlowe które odbyło się w dniu 29.03.2012 r. przyjęło 4 wnioski skierowane do Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

1. W związku z wychładzaniem mieszkań na ostatniej kondygnacji poprzez przewody wentylacyjne, wniesiono o docieplenie tychże przewodów warstwą wełny mineralnej w przestrzeni stropodachu wentylowanego.

– Problem według rozzeznania Administracji Osiedla dotyczy większości budynków, a pojawił się w tym tzn. 2012 roku, z uwagi na nietypową tj. wyjątkowo ostrą zimę. W roku bieżącym (2013) z uwagi na brak dostatecznej puli środków finansowych wniosek nie będzie mógł być zrealizowany. Wniosek założono do sukcesywnej realizacji w następnych okresach poprzez wprowadzenie do planu remontów i realizacji w miarę pozyskiwania odpowiednich środków finansowych.

2. Po zabudowie elektronicznych – radiowych liczników ciepła w mieszkaniach na ostatniej kondygnacji – udział procentowy mieszkania (mieszkań) w stosunku do ogrzewania całego budynku zwiększył się z 16% do 26%. Wnioskuje się o wprowadzenie korekty współczynnika dla mieszkań na ostatniej kondygnacji.

– Wniosek o zwiększenie współczynników wyrównawczych dla użytkowników lokali na ostatnich piętach budynków nie tylko w tym Osiedlu był dość obszernie i szczegółowo analizowany przez Zarząd. Brano także w tym czasie poważ-

nie pod uwagę systemową zmianę zasad wyrównywania różnic w zużyciu ciepła wynikających z usytuowania lokali w bryle budynku idącą w kierunku redukcji wskazań czyli upustu (bonifikaty) do kosztów indywidualnych. Rozważaliśmy i rozważamy także upusty do obu grup kosztów.

Zarząd uznał, że na tamten moment czyli na czas pierwszej połowy 2012 roku decyzja o zmianie utrwalonego przez blisko 17 lat funkcjonowania systemu indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania jest przedwczesna. Wniosek taki został sformułowany po ustaleniu, że znaczna ilość podzielników jeszcze nie została zabudowana, lub też została zabudowana zbyt późno, albo prawdopodobnie nie została odczytana przez służby serwisowe. Do szeroko stosowanej procedury należało także stosowanie uśredniania kosztów ogrzewania w tych lokalach, w których podzielników wprawdzie nie zabudowano, ale zabudowano nowe radiowe wodomierze. Był to dla Spółdzielni dowód na udostępnienie lokalu serwisantom firmy rozliczeniowej a zatem nie należało stosować restrykcyjnego zapisu § 20 Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w KSM. Zaniżanie wskazań w jednostce rozliczeniowej mogło prowadzić w prosty sposób do wykrzywiania rzeczywistego obrazu udziału w kosztach ciepła budynku. Skutki najbardziej widoczne były na ostatnich kondygnacjach, co jest oczywistym następstwem zwiększonych strat w tych lokalach.

W miarę jak wpływały do Zakładu Ciepłowniczego rozliczenia roczne okresów 2011/2012 powróciliśmy do tematu i próbujemy poddać ponownej ocenie dotychczasowy system współczynników wyrównawczych i skutki zmiany podzielników wyparkowych na elektroniczne. Nie wykluczamy jednak zmian w tym zakresie już w roku 2013.

3. Wniosek o rekompensatę strat poniesionych przez mieszkańców ul. Bocianów za niedostarczenie ciepłej wody w okresie od 01.03.br do 13.03. br z wymiennikowni przy ul. Łabędziej.

– Stosowne pisemne żądanie zostało skierowane, w ślad za wnioskiem mieszkańców, do władz spółki „TAURON – CIEPŁO” (w 2012 r). Firma „TAURON” powiadomiła, że nie ma możliwości uznania zgłoszonych roszczeń, albowiem nie jest dostawcą ciepłej wo-

dy lecz jako przedsiębiorstwo ciepłownicze dostarcza ciepło do celów podgrzania wody zimnej, a zatem sprzedaje wyłącznie ciepło użyte do podgrzania tejże wody. Skoro jak twierdzą brak było w owym czasie dostarczenia wody zimnej przez Przedsiębiorstwo Wodociągów Miejskich – to firma „TAURON” nie miała co podgrzewać, zatem po stronie mieszkańców nie powstały z tego tytułu żadne koszty rodzące zobowiązania odszkodowawcze.

4. Wniosek o zamknięcie ślepej drogi przy budynku Kolibrów 6.

– W związku z odległym terminem realizacji zlecenia na opracowanie „Koncepcji poprawy i zagospodarowania ciągów komunikacyjnych i miejsc postojowych na terenie osiedla” przez Spółdzielnię Pracy „Inwestprojekt Katowice”, pismem O.VIII-1/562/12/11000 z dnia 19.07.2012 r. Spółdzielnia nasza odstąpiła od realizacji zlecenia przez „Inwestprojekt Katowice”. Wykonanie „Projektu organizacji ruchu w rejonie ul. Kolibrów w Katowicach” zlecono do Biura Projektowego „DUKT” w Sosnowcu (oferującego przy znacznie niższej cenie usługi stosunkowo krótkie terminy realizacji), które w lipcu 2012 r. taki projekt opracowało. W sierpniu 2012 r. Administracja Osiedla wyłożyła projekt do wglądu i opinii zainteresowanych mieszkańców. W dniu 26.09.2012 r. na spotkaniu Rady i Administracji Osiedla, przy udziale projektantów Osiedla oraz projektanta z Biura „DUKT”, zebrano opinie i uwagi mieszkańców wraz z wnioskami z przeprowadzonej dyskusji. Zostały one przekazane projektantowi w celu skorygowania i uzupełnienia opracowania.

Firma „DUKT” skorygowała swój projekt „Koncepcji docelowej organizacji ruchu w ciągu ul. Kolibrów w Katowicach”, i w miesiącu październiku 2012 r. przekazała go do Spółdzielni. W poprawionej koncepcji zaproponowano trzy warianty przebudowy układu drogowego w rejonie budynków 4, 4a, 4b oraz bud. 6 przy ul. Kolibrów, w których uwzględniono oczekiwania mieszkańców zawarte w materiałach przekazanych 26 września 2012r. Na spotkaniu Rady Osiedla i Administracji w dniu 6.11.2012 r. (z udziałem autora koncepcji i projektantów osiedla) ustalono, że najkorzystniejszym rozwiązaniem jest odpowiadający większości mieszkańców wariant 4a. Ustalono równocześnie, że wprowadzając ten wariant należy zrezygnować z postulowanej budowy przewidzianych w projekcie miejsc postojowych, gdyż budowa parkingów w rejonie budynków 4a i 4b nie zaspokoi potrzeb mieszkańców, a wiązałyby się z koniecznością likwidacji rosnącej pod oknami budynków (drzew, krzewów, trawników) zieleni. Rada Osiedla nie akceptując likwidacji istniejącej zieleni, wzięła również pod uwagę, że Spółdzielnia nie uzyskaby na to z Urzędu Miasta wymaganych pozwoleń, gdyż stan zieleni jest bardzo dobry a samo dochodzenie takiego pozwolenia znacznie opóźniłoby wdrożenie oczekiwanych przez mieszkańców w tym zakresie zmian.

KIEROWNIK ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA ANDRZEJ CHRUPAŁA