

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
oraz Rada i Administracja Osiedla „Haperowiec”

uprzejmie zapraszają na

ZEBRANIE OSIEDLowe

które odbędzie się we wtorek

26 lutego 2013 roku o godz. 16⁰⁰

w Sali Integracyjnej – ul. Sokolska 33/XI p.

OSIEDLA „HAPEROWIEC”

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA „HAPEROWIEC” Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2012 ROK

Rok 2012 był kolejnym rokiem działalności Rady Osiedla „Haperowiec” w następującym składzie osobowym:

1. **Marek KOTARSKI** – Przewodniczący.
2. **Adam MIAZEK** – Zastępca Przewodniczącego.
3. **Andrzej GRACA** – Sekretarz.
4. **Jan BARNAS** – Członek.
5. **Radosław DOSIAK** – Członek.

Przedstawicielem Osiedla w Radzie Nadzorczej jest p. Radosław Dosiak.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla spotykała się na 10 plenarnych posiedzeniach.

Ponadto Rada Osiedla razem z przedstawicielami Administracji analizowała zaległości finansowe mieszkańców Osiedla w opłatach czynszowych. Przeprowadzone rozmowy z osobami zaproszonymi miały na celu wyjaśnienie przyczyn powstałego zadłużenia, jak również opracowania sposobu rozwiązania zaistniałych problemów.

Efektom tych spotkań było uzyskanie spłat zadłużenia przez osoby zalegające z opłatami na łączną kwotę **17.925 zł**.

W ramach kompetencji organu statutowego KSM, jakim jest Rada Osiedla, brała czynny udział w odbiorach robót remontowych, spotkaniach z władzami samorządowymi, właścicielami i zarządcami nieruchomości sąsiadujących, jak również przedstawicielami przedsiębiorstw komunalnych, które utrzymują w sprawności infrastrukturę techniczną gminy. Rada Osiedla zajmowała się również w przedmiotowym okresie sprawozdawczym ustalaniem wysokości stawek czynszu, najmu lokali użytkowych, reklam oraz aktualizacji składników opłat eksploatacyjnych.

Bardzo ważnym elementem działalności Rady Osiedla było zapewnienie i zapobieganie zagrożeniom w bezpieczeństwie zamieszkiwania mieszkańców nieruchomości, jak również prowadzenie postępowań rozjemczych konfliktów sąsiedzkich.

Ponadto Rada Osiedla analizowała i akceptowała przedstawione przez Kierownictwo Osiedla potrzeby remontowe poprzez podjęcie stosownych uchwał.



W minionym roku w ramach funduszu remontowego część „B” przeprowadzono następujące zadania:

- montaż nawiewników w mieszkaniach,
- wymianę I pionu instalacji kanalizacyjnej,
- wykonanie zabezpieczeń nad drzwiami wejściowymi do budynku i lokali użytkowych oraz montaż drabiny wejścia na maszynownię,
- przeróbkę poziomu instalacji kanalizacyjnej w piwnicy oraz wymianę odcinka instalacji deszczowej przy rampie.

Wykazana na koniec roku rezerwa w kwocie **243.945 zł** zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów modernizacji drugiego dźwigu osobowego (realizacja w roku 2013) oraz przyspieszenie wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (realizacja dwóch pionów mieszkań nr 2 i 5).

Ponadto w roku bieżącym planujemy refundację stolarki okiennej wymienionej we własnym zakresie przez mieszkańców oraz montaż

nawiewników, a także w ramach zaistniałych potrzeb wymianę samozamykaczy w drzwiach przeciwpożarowych budynku i naprawy uszkodzonych płyt elewacyjnych.

W ramach prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej zorganizowano następujące imprezy:

■ Zgodnie z coroczną tradycją w styczniu odbyło się w sali integracyjnej spotkanie noworoczne z poczęstunkiem dla mieszkańców naszego budynku. Honorowymi gośćmi byli członkowie Zarządu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

■ W marcu dofinansowano udział 5-ciu mieszkańców (członków) Osiedla w koncercie Zespołu Ludowego Pieśni i Tańca „Mazowsze” w katowickim Spodku.

■ w październiku odbyła się wycieczka na grzybobranie do Złotego Potoku, zwiedzanie Sanktuarium Matki Boskiej Leśniowskiej w Leśniewie, zamku królewskiego w Będzinie oraz rynku w Siewierzu.

W okresie sprawozdawczym szczegółowo omawiano wpływy i wydatki mając na uwadze utrzymanie wielkości czynszu na poziomie niezmiennym. Natomiast niektóre zmiany opłat jak opłata za centralne ogrzewanie, wodę i kanalizację, wywóz nieczystości spowodowane były zmianą cen narzuconą przez dostawców zewnętrznych. Na zmiany te Rada Osiedla nie miała wpływu.

Uczestnicząc w zrównoważonym gospodarowaniu Osiedlem, Rada Osiedla każdorazowo opiniowała niezbędne zadania remontowe pozwalające utrzymać substancje budynku w niepogorszonej formie technicznej, ułatwiając jednocześnie życie mieszkańców naszego Osiedla.

Rok 2012 był kolejnym rokiem, w którym Kierownikiem Osiedla jest p. Janusz Naleśnik, z którym współpraca układa się na zasadach partnerskich. Dodatkowo w plenarnych posiedzeniach Rady Osiedla uczestniczyli, w ramach potrzeb,

(Dokończenie na str. 2)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA „HAPEROWIEC”

(Dokończenie ze str. 1)

inni pracownicy administracji i służb technicznych Centrum Zarządzająco-Usługowego KSM.

W roku 2012 Rada Osiedla podjęła łącznie 3 uchwały, które dotyczyły następujących spraw:

- **Nr 1/4/2012** – dot. zatwierdzenia planu ekonomiczno-gospodarczego na 2013 r.
- **Nr 2/5/2012** – dot. zatwierdzenia planu społeczno-kulturalnego na 2013 r.
- **Nr 3/6/2012** – dot. stawek eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych.

Bardzo ważnym elementem działania Rady Osiedla była dbałość o członków starszych, schorowanych i samotnych. Przejawiało się to zarówno w osobistym zaangażowaniu każdego z członków RO, jak również w prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej na bazie powstałej sali integracyjnej.

Niebagatelny problem, który był podnoszony w postaci wystąpień i pism do Zarządu KSM i władz miasta był problem związany z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie naszego budynku jak: miejsca postojowe dla samochodów, wyznaczenie miejsca postojowego dla inwalidów, ochrony krzewów i trawników przed budynkiem, wydeптane skróty.

Działania w zakresie ochrony miejsc postojowych mogą dotyczyć tylko obszaru w zakresie własności Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Aby chociaż w części zrealizować wnioski i wystąpienia mieszkańców Rada Osiedla zaakceptowała propozycję Zarządu KSM i Kierownictwa Osiedla polegającą na podpisaniu umowy z firmą Park Partner na świadczenie usług w zakresie dozoru miejsc parkingowych na terenach Spółdzielni w oparciu o wcześniej ustalone, zatwierdzone i przekazane do wiadomości mieszkańcom zasady i regulaminy.

Konkludując, musimy z przykrością stwierdzić, iż nasze uwagi i zastrzeżenia nie znalazły pozytywnego odzewu wśród władzy naszego miasta.

Aby nasze plany i zamierzenia mogły być w dalszym ciągu realizowane, zwracamy się do mieszkańców o terminowe wnoszenie opłat i czynszów, a także reagowanie na wszelkie formy dewastacji mienia spółdzielczego, bo jedynie wspólne działanie może przynieść pożądany efekt.

Pragniemy tą drogą zaprosić wszystkich Członków naszego Osiedla na Zebranie Osiedlowe, które odbędzie się 26 lutego 2013 r. o godz. 16⁰⁰ w Sali Integracyjnej na XI piętrze przy ul. Sokolskiej 33.

RADA OSIEDLA „HAPEROWIEC”

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA „HAPEROWIEC” ZA 2012 ROK

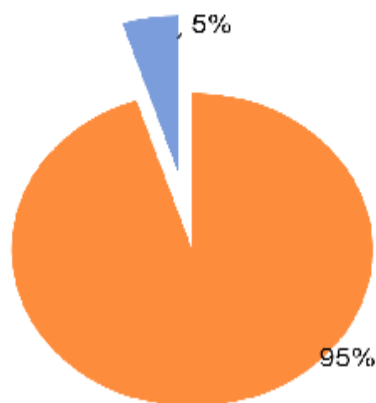
Administracja Osiedli „HPR” i „Śródmieście” przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla za 2012 rok, którego zasięg i zakres działania charakteryzują syntetyczne dane liczbowe obrazujące realizację zadań.

W roku sprawozdawczym Administracja sprawowała nadzór nad powierzonym majątkiem Osiedla „Haperowiec”, tj:

- jeden 24-kondygnacyjny budynek przy ul. Sokolskiej 33 ze 199 mieszkańami o powierzchni 7.912 m²;
- 5 lokalami użytkowymi o powierzchni 322,56 m².

ZASOBY OSIEDLA „HAPEROWIEC”

■ Lokale mieszkalne ■ Lokale użytkowe

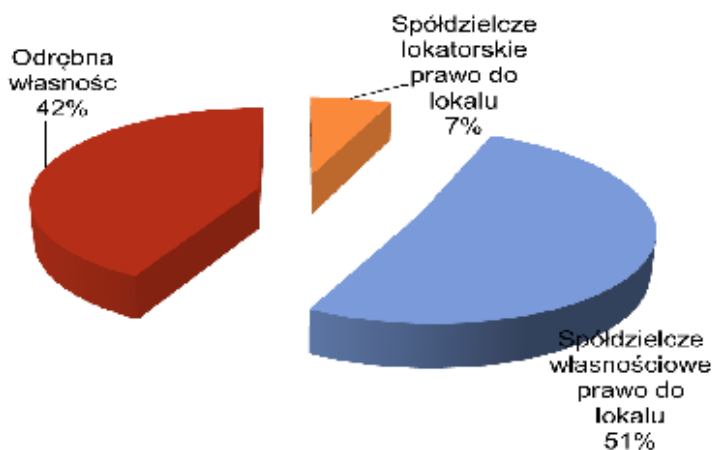


W 2012 roku Administracja wykonywała swoje obowiązki w 6-osobowym składzie, obsługując jednocześnie 22 budynki w Osiedlu „Śródmieście” z 851 mieszkańami, 60 garażami i 20 lokalami użytkowymi.

- obsada techniczno-administracyjna – 4 etaty
(na Osiedle HPR przypada: 0,64 etatu)
- konserwatorzy – 2 etaty
(na Osiedle HPR przypada: 0,32 etatu)

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo – finansowego przyjętego przez Radę Osiedla w dniu 01.12.2011 r. i działalności społeczno – kulturalnej Osiedla przyjętego przez Radę Osiedla w dniu 01.12.2011 r., a następnie przez Radę Nadzorczą jako część planu Spółdzielni. Zebranie Osiedlowe w dniu 30.03.2012 r. zaakceptowało zamierzenia ujęte w planie.

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA LOKALI MIESZKALNYCH



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA „HAPEROWIEC” ZA 2012 ROK

Działalność w Osiedlu „Haperowiec” ukierunkowana była w szczególności na realizację prac i czynności związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego budynku, a także poprawę komfortu zamieszkiwania oraz efektywniejszym wykorzystaniem posiadanych środków finansowych.

Na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedle „Haperowiec” dysponowało – według naliczeń opłat – kwotą **646.971 zł**, z tego:

- od lokali mieszkalnych – **421.819 zł**
- od lokali użytkowych i reklam – **147.795 zł**
- oraz b. o. z roku poprzedniego – **77.357 zł**

Ze względu na fakt zalegania części mieszkańców naszego Osiedla z bieżącymi opłatami, realne wpływy były niższe o **66.217,31 zł**, co stanowi **15,7%**. Zaległości w opłatach ogółem za lokale mieszkalne i niemieszkalne łącznie wynosiły **91.053,36 zł** (stan na 31.12.2012 r.).

W przeliczeniu na statystyczne mieszkanie w Osiedlu wielkość zadłużenia w opłatach wg stanu na dzień 31.12.2012 r. wynosiła średnio na lokal **332,75 zł**.

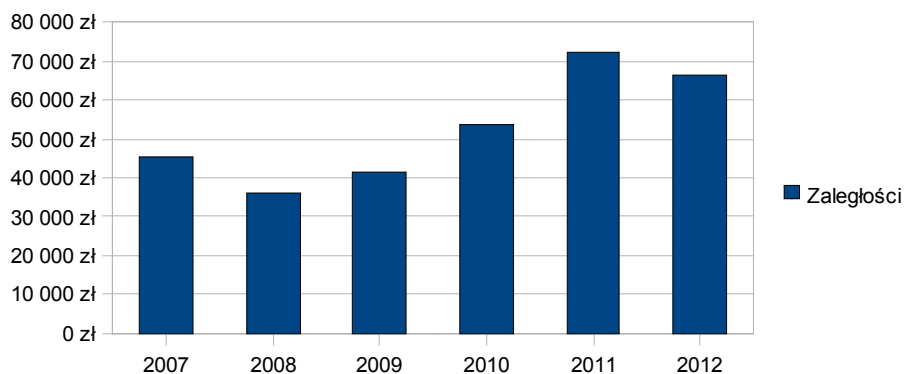
W zakresie windykacji były podejmowane różnorodne działania. Administracja Osiedla przy udziale członków Rady Osiedla przeprowadzała rozmowy z dłużnikami, m.in. proponując im spłatę zadłużenia w ratach, bądź zmianę mieszkania na mniejsze. Prowadzone rozmowy i wyjaśnienia spowodowały spłatę należności osób zadłużonych w wysokości **17.925 zł**. Dłużnicy uchylający się od rozmów z Radą Osiedla jak i ci, którzy mimo deklaracji nadal notorycznie zalegali z opłatami, kierowani byli do dalszego postępowania windykacyjnego prowadzonego przez Centrum Zarządzająco-Usługowe, w tym: na rozmowach z Zarządem i Radą Nadzorczą KSM, zmierzające do podjęcia odpowiednich decyzji, z pozbawieniem członkostwa w KSM włącznie. Niestety często zadłużenia naszych mieszkańców uchylających się od terminowego wnoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokali były windykowane na drodze sądowej, a czasem nawet egzekucji komorniczej. Znaczna część zadłużeń przed skierowaniem ich na drogę sądową windykowana jest przez specjalistyczne firmy, którym łatwiej jest ujawnić majątek dłużników w celu zabezpieczenia roszczeń.

W roku 2012 w naszym Osiedlu z grona członków wykreślono 1 osobę.

Ponadto w odniesieniu do mieszkańców lokali użytkowanych przez pięciu członków KSM z naszego Osiedla zastosowano sądowy rygor eksmisji (wyroki z lat ubiegłych).

Zauważyć należy, że im niższe zadłużenie mieszkańców, tym lepsza płynność finansowa Spółdzielni, co z kolei ma znaczący wpływ na koszty eksploatacji.

STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE



Lp	Stan na dzień	Lokale mieszkalne ogółem	Lokale mieszkalne zalegające z opłatami	Zaległości ogółem (zł)	Zaległość średnia na 1 mieszkanie w budynku (zł)	Zaległość średnia na m ² powierzchni mieszkalnej (zł)	W tym zadłużenia	
							Do 1 miesiąca	>3 miesięcy
							Kwota (zł)	Kwota (zł)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	31.12.2005	199	94	37.818,61	190,04	4,78	4.896,59	22.321,74
2	31.12.2006	199	54	49.313,54	247,81	6,23	6.452,71	27.539,12
3	31.12.2007	199	58	45.371,31	228,00	5,73	7.117,25	28.913,31
4	31.12.2008	199	77	36.250,05	182,16	4,58	3.444,15	22.324,45
5	31.12.2009	199	48	41.397,71	208,03	5,23	4.926,34	31.894,44
6	31.12.2010	199	62	53.895,05	270,83	6,81	5.372,85	44.689,92
7	31.12.2011	199	58	72.067,41	362,15	9,11	4.396,74	55.465,13
8	31.12.2012	199	57	66.217,31	332,75	8,37	4.809,23	48.107,92

W powyższej tabeli zestawiono stan zaległości w opłatach za mieszkania na dzień 31.12.2012 r. oraz dla porównania wg stanu na koniec siedmiu poprzednich lat. W kolumnie 7 tabeli podano ponadto (obliczoną metodą średniej ważonej) wielkość zaległości przypadających w przeliczeniu na jeden m² pow. użytkowej lokalu w budynku.

Ważną pozycją w dochodach Osiedla, poza opłatami od lokali mieszkalnych, są wpływy uzyskiwane z dzierżawy lokali użytkowych oraz z reklam czyli tzw. pożytki, mające bezpośredni wpływ na wielkość opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, pełniąc zarazem funkcję stabilizatora ekonomicznego Osiedla. Po odliczeniu kosztów związanych z eksploatacją – nadwyżka uzyskana z wynajmu lokali użytkowych i umieszczonych na budynku reklam w 2012 r. wyniosła **83.203,90 zł**, co daje średnio na jedno mieszkanie zmniejszenie potencjalnych obciążeń finansowych rzędu **418,11 zł/rok**.

Wydatki związane z eksploatacją budynków, w dużej części uzależnione są od czynników niezależnych od Spółdzielni, np. kształtowania się wielkości zużycia (zwłaszcza mediów przez mieszkańców), cen materiałów i usług oraz opłat

publiczno-prawnych – ustalonych przez władze państwowe i samorządowe, a także przedsiębiorstwa świadczące usługi m.in. komunalne (z reguły działające na zasadzie monopolisty w danej branży).

Pragniemy zaznaczyć, iż w kwietniu 2012 roku cena wywozu śmieci wzrosła o **5,12%**. Mając na uwadze powyższe, kierownictwo Administracji prosi Państwa o zwrócenie większej uwagi na prowadzoną gospodarkę odpadami komunalnymi w mieszkaniach, a także apeluje o segregację śmieci, których wywóz jest bezpłatny i może spowodować zmniejszenie realnych kosztów wywozu pozostałych odpadów.

Pojemniki przeznaczone do selektywnej zbiórki odpadów znajdują się w głównej komorze zsykowej budynku.

Pragnę w tym miejscu poinformować Państwa, iż z dniem 1 lipca 2013 r. 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) zmianie ulegają zasady gospodarowania odpadami komunalnymi oraz inne uwa-

(Dokończenie na str. 4)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA „HAPEROWIEC” ZA 2012 ROK

(Dokończenie ze str. 3)

runkowania prawne dotyczące porządku i czystości w gminach.

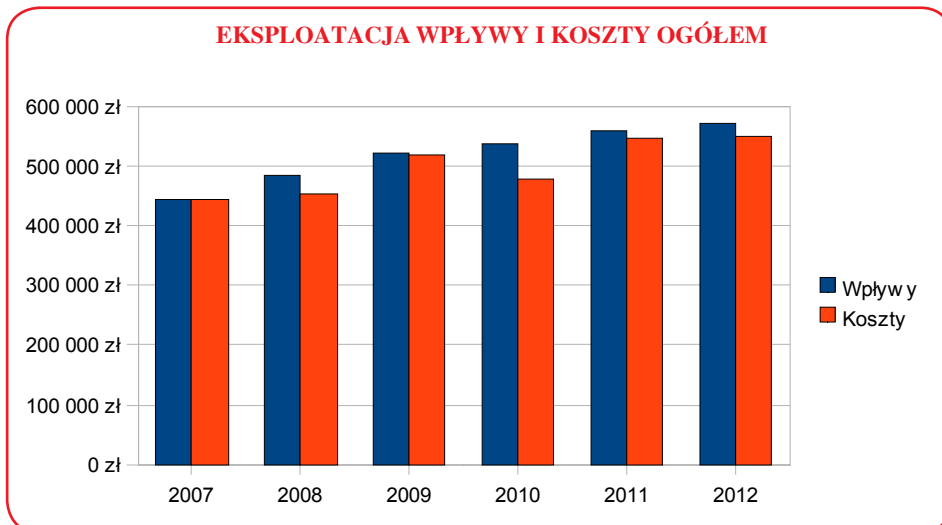
Znowelizowane akty prawne w tym zakresie zostały uchwalone podczas XXX sesji Rady Miasta w dniu 19.12.2012 roku. Pełen zakres porządkujący nowe zasady obejmują Uchwały nr: XXX/683/12, XXX/684/12, XXX/685/12, XXX/686/12, XXX/687/12 dostępne w pełnym tekście między innymi na stronie internetowej: www.katowice.eu/pl/wladze-miasta/rada-miasta.htm

Wprowadzone zasady obowiązują z dniem 1 lipca br., a ich skutki organizacyjne, a przede wszystkim finansowe w sposób bezpośredni dotkną wszystkich lokali mieszkalnych oraz użytkowych miasta i gminy Katowice.

Tematem wielokrotnie poruszonym na przestrzeni ostatnich kilku lat podczas Zebrań Grup Członkowskich i Zebrań Osiedlowych, jak również wnioskach pisemnych i ustnych składanych do Administracji i Rady Osiedla było parkowanie obcych pojazdów na terenie naszej nieruchomości. Problem ten został potraktowany priorytetowo przez Zarząd KSM jak również Kierownictwo i Radę Osiedla, które zajmowały się znalezieniem sposobu ograniczenia dostępu do własności spółdzielczej dla obcych pojazdów mechanicznych. W wyniku opracowanych procedur, zasad korzystania i regulaminu parkowania została podpisana umowa z firmą Park Partner na świadczenie usług w zakresie dozoru miejsc parkingowych Spółdzielni. Dozór taki jest prowadzony w naszym Osiedlu od października 2012 r. Działalność firmy generalnie przynosi pozytywne komentarze mieszkańców mogących użytkować i tak bardzo skromną liczbą miejsc postojowych usytuowanych w granicach własności nieruchomości. Sankcje dotyczące osób naruszających ustalony porządek, siłą rzeczy, powodują nie zawsze pozytywny wydźwięk w ośrodkach opiniotwórczych, jak również wśród służb odpowiedzialnych za utrzymanie porządku w ruchu drogowym.

W związku z koniecznością zapewnienia bezpiecznego zamieszkiwania mieszkańców i zrealizowania obowiązujących nas w tym zakresie uregulowań prawnych wynikających z obowiązującego prawa, w tym prawa budowlanego, w ramach kosztów eksploatacji poniesiono znaczne wydatki na:

1. Coroczne badanie techniczne dźwigów oraz wykonanie zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego koszt **4.932,59 zł**



2. Okresową kontrolę stanu technicznej sprawności obiektu-budynku mieszkalnego (przeprowadzanej co najmniej jeden raz w roku; art. 62 ust.1, pkt 1 ustawy) koszt **3.500,70 zł**
3. Coroczną kontrolę wszystkich instalacji gazowych w budynku koszt **2.734,47 zł**
4. Coroczną kontrolę i czyszczenie przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust.1, pkt 1c ustawy) koszt **2.457,12 zł**
5. Wykonanie zaleceń wynikających z przepisów BHP koszt **891,14 zł**
6. Ochronę ppoż. w budynku koszt **2.131,26 zł**

Ogółem koszty eksploatacji w 2012 r. ukształtowały się następująco:

1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **32.238 zł**
2. Woda i kanalizacja **148.516 zł**
3. Wywóz nieczystości **42.630 zł**
4. Usługi gospodarzy **43.361 zł**
5. Odczyty wody **2.556 zł**
6. Konserwacja dźwigów **18.804 zł**
7. Konserwacja gniazd RTV **8.737 zł**
8. Koszty Administracji Osiedla **75.136 zł** (obejmujące m.in. płace pracowników z narzutami, koszty bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla (wraz z mediami), materiały biurowe, amortyzację)
9. Usługi dozoru mienia **83.184 zł**
10. Inne koszty utrzymania budynku **93.577 zł** (w tym: opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, czyszczenie kominów, ubezpieczenia, pielęgnacja

zieleni, odśnieżanie posesji, ochrona p.poż. budynków, kontrola szczelności instalacji gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, koszty usuwania dewastacji, pogotowie techniczne, materiały konserwatorów, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, koszty remontów przypadających na lokale użytkowe)

Razem koszty eksploatacji 548.739 zł

Dodatkowym obciążeniem kosztów eksploatacji było odprowadzenie podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **23.187 zł** z tytułu dzierżawy terenu, najmu lokali użytkowych i reklam (z działalności nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi), oraz kwoty **4.846 zł** stanowiącej 50% przytłoków z działalności gospodarczej Spółdzielni, a dotyczącej lokali mieszkalnych nie członków, które zgodnie z Uchwałą nr 135/2011 Rady Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały przeznaczone na działalność społeczno-kulturalną i oświatową.

Podsumowując:

- Bilans otwarcia **77.357 zł**
- Wpływy (naliczone) **569.614 zł**
- Koszty eksploatacji **548.739 zł**
- Podatek dochodowy **23.187 zł**
- Wg Uchwały RN nr 135/2011 **4.846 zł**
- Wynik roku 2012 jest dodatni i wynosi **70.199 zł**

**KIEROWNIK OSIEDLA KSM „HAPEROWIEC”
JANUSZ NALEŚNIK**

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA „HAPEROWIEC” Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW W 2012 ROKU

Akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B” w 2012 r. wynosiła **339.484 zł**, w tym:

- bilans otwarcia: **166.169 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych od lokali mieszkalnych i lokali użytkowych: **182.809 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A”, tj przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowej Osiedla: **9.494 zł**

W ramach części „B” funduszu remontowego wydatkowano na potrzeby osiedla ogółem **95.539 zł**,

Wynik roku jest dodatni i wynosi **243.945 zł**

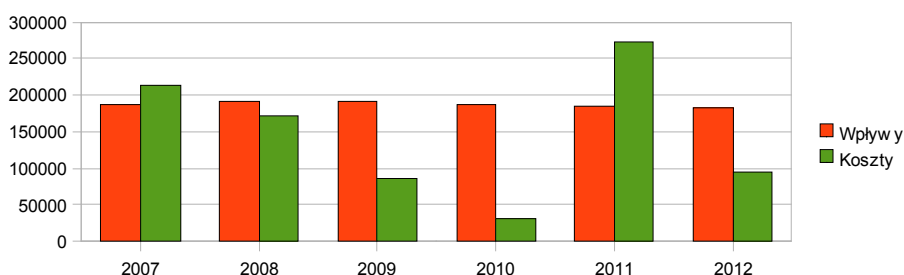
W ramach robót remontowych wykonano:

Roboty remontowe	Koszty remontu	W tym:	
		Finansowane z funduszu remont. „B”	Finansowane z eksploatacji podstawowej
	1+2	1	2
1. Roboty stolarskie:			
Montaż 16 szt. nawiewników w mieszkaniach	2.800 zł	2.800 zł	-
2. Roboty instalacyjne wod-kan:			
Wymiana 1 pionu inst. kanalizacyjnej	80.000 zł	76.905 zł	3.095 zł
Razem:	82.800 zł	79.705 zł	3.095 zł

Ponadto w ramach dodatkowych robót remontowych i awaryjnych wykonano następujące roboty:

Roboty remontowe	Koszty remontu	W tym:	
		Finansowane z funduszu remont. „B”	Finansowane z eksploatacji podstawowej
	1+2	1	2
1. Wykonanie zabezpieczeń nad drzwiami wejściowymi do budynku i lokali użytkowych oraz montaż drabiny wejścia na maszynownię	5.000 zł	4.807 zł	193 zł
2. Przeróbka poziomej instalacji kanalizacyjnej w piwnicy + wymiana odcinka instalacji deszczowej przy rampie	9.500 zł	9.128 zł	372 zł
Razem:	14.500 zł	13.935 zł	372 zł

**FUNDUSZ REMONTOWY część „B”
Wpływy i poniesione wydatki na remonty**



Niebagatelne znaczenie dla podniesienia standardu budynku miały środki finansowe wydatkowane z części „A” funduszu remontowego, z którego to sfinalizowano kompleksową renowację (docieplenie) elewacji budynku, remont obejścia nieruchomości (tarasy, schody, chodniki), remont pokrycia wraz z dociepleniem dachu, a także inne roboty związane np. z modernizacją wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania oraz modernizacją dźwigu osobowego.

Łączna wartość środków wydatkowane z funduszu remontowego „A” zamyka się kwotą **7.998.409 zł**.

Wartość wpływów zasilających ten fundusz stanowi kwota **1.832.401 zł**.

Konkludując, wydatkowane środki muszą zostać przez nasze osiedle uzupełnione systematycznymi i termionowymi wpłatami na konto przedmiotowego funduszu przez następnych kilka dziesięcioleci.

Wiele zadań jeszcze przed nami:

- kontynuujemy wymianę i refundację kosztów wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych,
- wymianę samozamykaczy w drzwiach pożarowych korytarzy i klatek schodowych,
- montaż nawiewników w oknach lokali mieszkalnych, co znacznie poprawia sprawność działania wentylacji.

Rozpoczęta modernizacja dźwigów osobowych w Osiedlu będzie kontynuowana w roku bieżącym. Wykazana na koniec 2012 r. rezerwa finansowa w funduszu remontowym Osiedla posłuży do pokrycia w 50% kosztów remontu dźwigu osobowego (pozostałe 50% pokryte zostanie z części „A” funduszu remontowego KSM) oraz wymiany dodatkowego pionu wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej.

Wszystkie podejmowane działania wpływają na poprawę warunków zamieszkiwania naszych mieszkańców, zmianę estetyki samego budynku jak i otoczenia, nadając nieruchomości cechy współczesnego architektonicznie wystroju wpisując się w ustaloną dla zabudowy śródmiejskiej kolorystykę nieruchomości sąsiednich.

**KIEROWNIK OSIEDLA
„HAPEROWIEC” KSM
JANUSZ NALEŚNIK**

PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „HAPEROWIEC” NA 2013 ROK

Planowane wpływy na fundusz remontowy „B” w 2013 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) wraz z bilansem otwarcia przyjęto w wysokości **408.600 zł.**

Bazując na znajomości potrzeb remontowych Osiedla, ustalonych w trakcie okresowych przeglądów stanu technicznego budynku oraz szacunkowych możliwości finansowych Osiedla, został przygotowany przez kierownictwo Administracji projekt planu remontów na 2013 rok.

Rada Osiedla na posiedzeniu plenarnym w dniu 30.11.2012 r. Uchwałą nr 1/4/12 jednomyślnie zatwierdziła plan remontów Osiedla „Haperowiec” na 2013 rok.

W ramach zatwierdzonego planu remontów na rok 2013 przyjęto do wykonania następujące zadania remontowe:

1. Wymiana stolarki okiennej
ogółem **9.000 zł**
Realizowana przez członków we własnym zakresie – refundacje ok. 13,7 m²; 9.000 zł
 2. Roboty stolarskie ogółem **5.000 zł**
Montaż nawiewników w mieszkaniach
5.000 zł
 3. Roboty instalacyjne wod.-kan.
ogółem **153.810 zł**
Wymiana 2 pionów kanalizacyjnych (w pionie mieszkań nr 2 i 5)
153.810 zł
 4. Remonty dźwigów ogółem **172.330 zł**
Wymiana dźwigu
172.330 zł
 5. Inne roboty: **18.980 zł**
Przesunięcie środków do części „A” funduszu remont. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości 18.980 zł
 6. Odpis na fundusz interwencyjny 1.900 zł
- Przewidywane koszty ogółem 361.020 zł**

Zadania, które przez najbliższe kilka lat będą absorbować i obciążać fundusz remontowy nieruchomości to:

- dalsza modernizacja kolejnych dźwigów osobowych – przedsięwzięcie realizowane w 50% z funduszu remontowego części „A”, a w 50% z funduszu remontowego części „B”,
- kontynuacja montażu nawiewników
- wymiana pionów i odpływów wewnętrznej kanalizacji sanitarnej rozłożona w czasie na kilka następnych lat ze względu na ograniczone możliwości finansowe Osiedla. W oparciu o posiadaną dokumentację z inspekcji spektroskopowej tv co roku do wymiany kwalifikowane będą pion-y o największym stopniu awaryjności.

Ponadto musimy pamiętać o tym, że zawsze mogą wyniknąć jakies zdarzenia awaryjne, na które Osiedle musi dysponować odpowiednią rezerwą finansową.

**KIEROWNIK OSIEDLA
„HAPEROWIEC” KSM
JANUSZ NALEŚNIK**

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA OSIEDLA „HAPEROWIEC”

Do statutowych obowiązków Spółdzielni delegowanych odpowiednio (zgodnie ze strukturą organizacyjną) na Administrację należały również realizacje w Osiedlu zadań z zakresu działalności społeczno-kulturalnej.

I. SPRAWOZDANIE ZA 2012 ROK

Wpływy z tytułu odpisów na działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu liczone w ciężar opłat eksploatacyjnych w roku 2012 wynosiły **4.090 zł**, z tego:

- od mieszkań **2.460,00 zł**
- od lokali użytkowych **1.160,00 zł**
- inne (najem sali) **70,00 zł**
- odpłatności za imprezy **400,00 zł**
- oraz pozostałość z roku 2011 **9.534,00 zł**

Ogółem Osiedle dysponowało kwotą **13.624 zł.**

W 2012 r. Osiedle wydatkowało na organizację imprez oraz dofinansowań do wyjazdów i wycieczek kwotę 4.684 zł.

Imprezy organizowane w ramach prowadzonej przez Osiedle działalności społeczno-kulturalnej w 2012 roku przedstawiały się następująco:

- 9 stycznia w sali integracyjnej przy ul. Sokolskiej 33 odbyło się spotkanie noworoczne z poczęstunkiem dla mieszkańców (członków) Osiedla.
- Oprawę muzyczną na niniejsze spotkanie przygotował artysta muzyczny p. Grzegorz Płonka.
- W miesiącu marcu dofinansowaliśmy udział 5-ciu mieszkańców (członków) Osiedla w koncercie Zespołu Ludowego Pieśni i Tańca „Mazowsze” im. Tadeusza Sygietyńskiego,

który odbył się 03.03.2012 r. w katowickim Spodku.

- 20 października zorganizowaliśmy wycieczkę na grzybobranie do Złotego Potoku. Ponadto zwiedziliśmy Sanktuarium Matki Boskiej Leśniowskiej w Leśniowie, zamek królewski w Będzinie oraz rynek w Siewierzu. W przerwie degustowano smażone pstrągi. Przewodnikiem turystycznym niniejszej imprezy był Pan Marian Hawrot.

II. PLAN NA 2013 ROK

Na działalność społeczno-kulturalną w 2013 roku przewiduje się akumulację kwoty (według naliczeń) – w wysokości **14.050 zł**, na którą składają się:

- planowane wpływy w wysokości **5.110 zł**
- BO roku 2013 w wysokości **8.940 zł**

Kwotę tą zamierzamy wydatkować (zgodnie z planem) na:

- spotkanie noworoczne z mieszkańcami (członkami) Osiedla w miesiącu styczniu;
- bilety na basen, do kina, teatru, muzeum oraz filharmonii dla mieszkańców (członków) Osiedla (marzec-wrzesień);
- wycieczki krajowe (kwiecień, czerwiec, wrzesień, październik);
- spotkanie wielkanocne w sali integracyjnej z mieszkańcami (członkami) Osiedla (marzec);
- zakup sprzętu i materiałów.

O zamierzeniach wykazanych w planie na 2013 rok, są Państwo informowani w formie ogłoszeń znanych w tablicach informacyjnych, znajdujących się na klatkach schodowych. Prosimy o uważne czytanie zawartych w nich informacji, ponieważ brak zainteresowania powoduje niepełne wykorzystanie oferty, którą Państwu przedstawiamy.

Mamy nadzieję, że zaplanowane imprezy oraz inne formy działalności społeczno-kulturalnej i wolontariatu, doprowadzą do zwiększenia integracji mieszkańców oraz aktywności członków naszej wspólnoty w zakresie uczestnictwa w życiu Spółdzielni i interesowania się jej problemami.

* * *

Pragnę poinformować Państwa, iż w myśl obecnie obowiązujących ustaw i Statutu KSM każdy członek spółdzielni ma prawo osobiście – indywidualnie uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni odbywanym w częściach w nowym kształcie prawnym i organizacyjnym. O ilości części Walnego Zgromadzenia oraz zasadach zaliczania członków do poszczególnych części Zgromadzenia zgodnie ze Statutem decyduje Rada Nadzorcza.

Sprawy lokalne (osiedlowe) będą mogły być omawiane i dyskutowane przez zainteresowanych (wspólnie członków, właścicieli lokali, w tym właścicieli lokali nie będących członkami i najemców) podczas przewidzianych w Statucie odrębnych **Zebrań Osiedlowych na które tą drogą pragnę wszystkich zainteresowanych zaprosić na dzień 26.02.2013 r. godz. 16⁰⁰ do Sali Integracyjnej Osiedla „Haperowiec” przy ul. Sokolskiej 33/XI p. w Katowicach.**

**KIEROWNIK OSIEDLA
„HAPEROWIEC” KSM
JANUSZ NALEŚNIK**

