

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Na podstawie § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM,
Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
Rada i Administracja Osiedla Śródmieście
zawiadamiają, że Zebranie Osiedlowe
OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE
odbędzie się w poniedziałek, 19 lutego 2018 roku
o godz. 16⁰⁰ w Sali Integracyjnej
przy ul. Poniatowskiego 14b w Katowicach

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2017 ROKU

W roku 2017 Rada Osiedla Śródmieście KSM wypełniała przede wszystkim funkcje sprecyzowane w Statucie Spółdzielni i na podstawie Regulaminu jej działania. Skład personalny Rady Osiedla Śródmieście od czasu ostatnich wyborów przedstawia się następująco:

1. **Janina DZIUNIKOWSKA** – przewodnicząca Rady Osiedla.
2. **Dariusz TKACZEWSKI** – zastępca przewodniczącej Rady Osiedla.
3. **Kazimierz MIRONOWICZ** – sekretarz Rady Osiedla.
4. **Józef DOBICZEK** – przewodniczący Komisji GZS.
5. **Halina CVETANOWSKA** – członek Komisji GZS.
6. **Krzysztof MŁYŃCZYK** – członek Komisji GZS.
7. **Jarosław BEDNARCZYK** – przewodniczący Komisji Kultury.
8. **Mariusz Niemiec** – członek Komisji Kultury.
9. **Stanisław Januszek** – przewodniczący Komisji Rozjemczej.

Przedstawicielem do Rady Nadzorczej został pan **Dariusz Tkaczewski**. **Janina Dziunikowska** i **Mariusz Niemiec** dodatkowo są członkami Komisji Rozjemczej, a **Dariusz Tkaczewski** Komisji Kultury.

W omawianym okresie Rada Osiedla odbyła łącznie **13** posiedzeń plenarnych, Komisja Kultury



28 września 2017 roku w uroczystości odsłonięcia tablicy pamiątkowej dla upamiętnienia założycieli KSM uczestniczyło grono członków Spółdzielni, w tym wielu mieszkańców pierwszego zbudowanego w KSM budynku przy ul. Plebiscytowej 38a - 42b w osiedlu Śródmieście

3 posiedzenia oraz Komisja Rozjemcza **8** spotkań w tym z dłużnikami. Komisja GZS jak zawsze najwięcej pracy miała w terenie, dokonała **26** odbiorów robót wykonanych w Osiedlu, uczestniczyła w przeglądach technicznych budynków, w ocenie wykonawców, przetargach itp.

Działania Rady Osiedla są protokołowane; treść zawarta w tych protokołach oddaje znaczenie

i wagę zagadnień, którymi Rada zajmowała się w ciągu całego roku. Co miesiąc też członkowie Rady pełnią dyżury w siedzibie Administracji dla umożliwienia kontaktów z mieszkańcami.

Jak w poprzednich latach ze szczególną uwagą Rada traktowała działalność gospodarczą Spółdzielni w obrębie Osiedla Śródmieście. Znaczną uwagę poświęcono kosztom, starając się wpływać na ograniczanie wydatków, szczegółowo analizowano przebieg prac remontowych ujętych w planie roku sprawozdawczego, ograniczając wydatki do najpilniejszych robót związanych z bezpieczeństwem i koniecznych interwencji po przeglądach.

Innym problemem o szczególnym znaczeniu dla sprawnego przebiegu realizacji zadań zarówno Administracji Osiedla, jak i pośrednio Rady Osiedla, były wspólne działania zmierzające do zminimalizowania zadłużeń czynszowych występujących ze strony osób zamieszkałych w Śródmieściu. Aby skutecznie przeciwdziałać takim sytuacjom Rada Osiedla oddziaływała na dłużników przez systematyczne spotkania z nimi, rozmowy w trakcie których wyjaśniano przyczyny, informowano o nieuchronnych skutkach, uzyskiwano pisemne zobowiązania itp. W efekcie tych starań w 2017 r. udało się odzyskać **23.542,68 złotych** spłaty zaległości. Systematyczne działania w tym względzie są widoczne chociaż efekty nie do końca spełniają

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 RADY OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2017 ROKU

(Dokończenie ze str. 1)

nasze oczekiwania. Ogólna kwota zadłużenia za lokale mieszkalne wynosi **353.719,16 złotych**.

W ciągu roku 2017 Rada Osiedla podjęła łącznie 7 uchwał, które dotyczyły następujących spraw:

- **Nr 1 z dn. 26.01.2017 r.** dot. zmiany wysokości odpisu na remont i konserwację dźwigów.
- **Nr 2 z dn. 15.11.2017 r.** dot. przyznania 10 paczek świątecznych dla mieszkańców Osiedla.
- **Nr 3 z dn. 15.11.2017 r.** dot. przygotowania 4 paczek mikołajkowych dla dzieci w wieku 3-10 lat.
- **Nr 4 z dn. 28.11.2017 r.** dot. przyznania dodatkowych 2 paczek mikołajkowych.
- **Nr 5 z dn. 28.11.2017 r.** dot. zatwierdzenia projektu planu społeczno-kulturalnego na 2018 rok.

● **Nr 6 z dn 28.11.2017 r.** dot. zatwierdzenia projektu planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego „B” na 2018 r.

● **Nr. 7 z dn 28.11.2017 r.** dot. przyjęcia projektu założeń gospodarczo-finansowych na 2018 r.

Ponadto, wychodząc naprzeciw problemowi naszego osiedla, którym jest przewaga starszych niejednokrotnie samotnych mieszkańców, zorganizowano spotkanie przedświąteczne przed Wielkanocą, a drugie poświęcone ww. osobom przed Bożym Narodzeniem. Organizujemy też systematycznie wyjścia na różne imprezy kulturalne. W tym roku nasi mieszkańcy korzystali z wycieczek organizowanych przez inne osiedla oraz Dział Społeczno-Kulturalny KSM.

Przedstawiając w dużym skrócie sprawozdanie z działalności Rady Osiedla, wspomniano już na wstępie, że praca ta nie ogranicza się do uczestnictwa w posiedzeniach. Udziału różnych komisji

wymagają też inne działania: Kultury: planowanie wycieczek, imprez itp., GZS: ocena też prac wykonawców robót, a Rozjemcza rozpatrywanie skarg i wniosków osób zamieszkałych w zasobach osiedla, które stara się rozwiązać Komisja .

Rada Osiedla każdorazowo uwzględnia także spotkania z przedstawicielami Administracji dla rozstrzygnięć problemów występujących w codziennej pracy teje oraz należy podkreślić, że w każdej szczególnej sytuacji tego wymagającej członkowie Rady byli i są do dyspozycji Osiedla i jego Kierownictwa służąc pomocą względnie radą. Zaangażowanie wszystkich członków Rady Osiedla jest zawsze ogromne co świadczy o odpowiedzialnym traktowaniu powierzonego im zadania.

**RADA OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2017 ROK

Administracja Osiedli Haperowiec i Śródmieście przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla Śródmieście za 2017 rok, którego zasięg i zakres działania charakteryzują syntetyczne dane liczbowe obrazujące realizację zadań.

W roku sprawozdawczym Administracja sprawowała nadzór i zarządzała:

- 22 budynkami z **851** mieszkaniami o ogólnej powierzchni mieszkalnej **39.810 m²**,
- **26.066 m²** powierzchni terenów Osiedla,
- **60** garażami,
- **20** lokalami użytkowymi.

Funkcję Kierownika Administracji Osiedli Haperowiec i Śródmieście KSM pełni inż. **Andrzej Mikołajczyk**.

Administracja wykonuje swoje obowiązki w 6-osobowym składzie, tj:

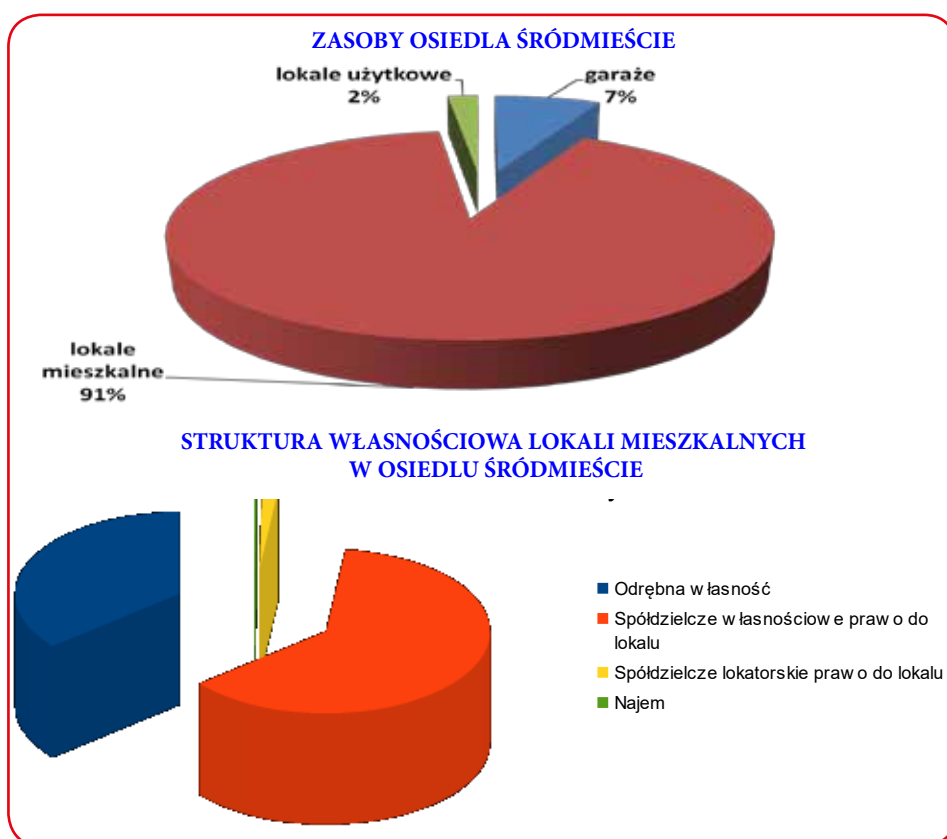
- obsada techniczno-administracyjna – 4 etaty;
- konserwatorzy – 2 etaty.

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których projekty zostały przyjęte przez Radę Osiedla w dniu 16.11.2016 r., a następnie przedstawione Zebraniu Osiedlowemu odbytem w dniu 20.12.2016 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 21.02.2017 r. zatwierdziła uchwałą nr 18/2017 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2017, których składową stanowią plany poszczególnych Osiedli.

Działalność Administracji w Osiedlu Śródmieście ukierunkowana była w szczególności

na realizację zadań związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego nieruchomości, a także sukcesywną poprawę komfortu zamieszkiwania oraz rozsądne wykorzystanie posiadanych środków finansowych. W tym celu Administracja prowadziła m. in. niżej wymienione czynności:

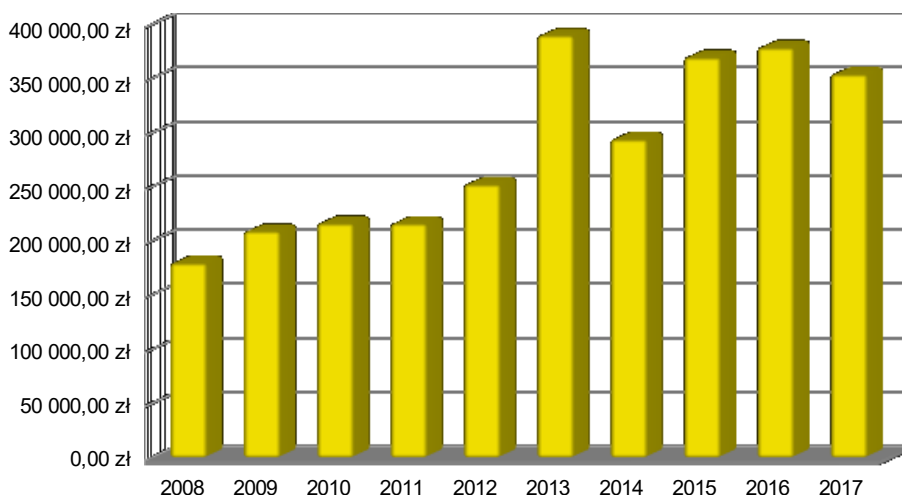
- rozpatrzone i załatwiono ogółem 1100 pism, dotyczących głównie wniosków i uwag na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, zmian meldunkowych, itp.;



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2017 ROK

- zarejestrowano 883 zgłoszenia od mieszkańców dotyczących awarii. Były to głównie usterki instalacji elektrycznej, instalacji kanalizacyjnej, awarie ślusarskie i murarskie, występujące zarówno w mieszkaniach, lokalach użytkowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku, jak również na terenach zewnętrznych nieruchomości;
- zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku (Dz. U. z 2013 r. poz. 1399 ze zm.) Administracja zajmowała się prowadzeniem ewidencji liczby osób zamieszkałych w danym lokalu (w oparciu o wypełnione przez mieszkańców oświadczenia) i przekazywanie tych danych do Działu Ewidencji Opłat za Lokale. Ponadto w przedmiotowym zakresie prowadzono także korespondencję z mieszkańcami;
- przejęto i przekazano jeden lokal użytkowy nowemu użytkownikowi;
- prowadzono korespondencję z firmami ubezpieczeniowymi dot. ustalania odpowiedzialności oraz wypłat odszkodowań z tytułu powstałych szkód (głównie zalań) w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz dewastacji w pomieszczeniach wspólnego użytku;
- na bieżąco monitorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni w zakresie: sprzątnięcia, pielęgnacji terenów zielonych oraz dostarczanie do mieszkań sygnału tv (pakiet podstawowy);
- stałe kontrolowano stan odśnieżenia dróg i chodników oraz stopnia zaśnieżenia dachów budynków w czasie trwania tzw. „Akcji zima” w celu zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania i przebywania w pobliżu w nieruchomości;
- zlecono spółce Gramat-Biz z siedzibą przy ul. Gliwickiej 15 w Katowicach – zgodnie z zarządzeniem nr 1296/2017 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 24.03.2017 r. przeprowadzenie w okresie od 24.04-15.05.br. wiosennej oraz od 18.09-09.10.br. jesiennej, kompleksowej akcji deratyzacji;
- na bieżąco współpracowano z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Katowicach w zakresie pozyskiwania świadczeń pomocowych na rzecz uprawnionych mieszkańców naszego Osiedla;
- nadzorowano firmy w zakresie prawidłowego przebiegu kontroli wynikających z art. 62 ust. 1¹ ustawy prawo budowlane (tj. przeglądy kominiarskie i gazowe), a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie;
- na bieżąco współpracowano ze Strażą Miejską i Policją w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania w naszych zasobach;
- uczestniczono w kontrolach zewnętrznych przeprowadzanych przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Katowicach oraz Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Katowicach;

STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE W LATACH 2008-2017



- na bieżąco współpracowano z Radą Osiedla Śródmieście we wspólnym rozwiązywaniu problemów Osiedla, w tym również zaistniałych konfliktów sąsiedzkich na zasadzie mediacji;
- prowadzono zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentację techniczną i książki obiektów;
- zlecono do Działu ds. Nadzoru Remontów i Inwestycji KSM nadzór na przeprowadzeniu 9 robót remontowych przez firmy zewnętrzne oraz Serwis Techniczny KSM;
- uczestniczono w 5 wyborach wykonawców na wykonanie 5 robót remontowych w Osiedlu;
- na bieżąco nadzorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne, przekazywano protokołarnie „fronty” robót, a po ich zakończeniu dokonywano komisyjnych odbiorów wykonanych robót;
- na bieżąco monitorowano stan techniczny budynków, obiektów małej architektury i estetyki otoczenia;
- przygotowano 35 zleceń na roboty eksploatacyjne, awaryjne i remontowe ujęte w planie funduszu remontowego Osiedla część „B”, których wartość nie wymagała przeprowadzenia wyboru wykonawcy;
- wystawiano faktury za zużyte media najemcom lokali użytkowych oraz firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni;
- prowadzono dokumentację związaną z dzierżawą tablic reklamowych usytuowanych w granicach naszych nieruchomości;
- analizowano i kontrolowano zużycie energii elektrycznej i wody w budynkach;
- na podstawie zawartej umowy z firmą Park Partner Sp. z o.o. wydawano mieszkańcom budynków identyfikatory, uprawniające do parkowania na terenie nieruchomości przy ul. Poniatowskiego 14abcd, Mikołowskiej 40, Rybnickiej 13-15-17, Francuskiej 61-63-65, Francuskiej 61a-63a-65a, Jordana 16abc, Podchorążych 1a, Szeligiewicza 6, Szafranka

- 3, Reymonta 3, Wojewódzka 25 i Kobylińskiego 2a;
- na bieżąco analizowano stan wpływów i kosztów eksploatacyjnych oraz remontowych w Osiedlu;
- przygotowywano plany gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla;
- prowadzono działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu;
- pośredniczono w załatwianiu spraw związanych z uzyskaniem przez osoby posiadające niskie dochody - dodatków mieszkaniowych (z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej). Taką pomoc w roku bieżącym w naszym Osiedlu uzyskało 11 osób.

Na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedle Śródmieście dysponowało — według naliczeń opłat — kwotą **2.307.950 zł**, z tego:

od lokali mieszkalnych	2.092.220 zł
od garaży	25.950 zł
od lokali użytkowych i reklam	189.780 zł
oraz wynikiem roku poprzedniego	- 89.030 zł

Ze względu na fakt zalegania niektórych mieszkańców naszego Osiedla z bieżącymi opłatami, **realne wpływy były niższe o 353.719,16 zł**, co stanowi 16,91%. Warto w tym miejscu podkreślić, że w roku ubiegłym zadłużenia wynosiły **378.327,79 zł**, w związku z czym wg stanu na dzień 31.12.2017 r. wysokość zadłużenia w stosunku do 2016 r. zmniejszyła się o **24.608,63 zł** czyli o ok. 6,5 %.

Ogółem zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i niemieszkalne łącznie (wg stanu na dzień 31.12.2017 r.) wyniosły: **384.312,63 zł**.

W przeliczeniu na statystyczne mieszkanie w Osiedlu wielkość zadłużenia w opłatach wg stanu na dzień 31.12.2017 r. wynosiła średnio **416,25 zł (patrz tabela na str. 4)**.

(Ciąg dalszy na str. 4)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2017 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2017 ROKU

W zakresie windykacji były podejmowane różnorodne działania. Administracja Osiedla przy udziale przedstawicieli Rady Osiedla podczas spotkań odbytych w dniach: 15.02.2017 r., 19.04.2017 r., 13.06.2017 r., 26.09.2017 r. oraz 15.11.2017 r. - przeprowadzała rozmowy z osobami zalegającymi w opłatach za lokale mieszkalne, proponując im m. in. spłatę zadłużenia w ratach, bądź sugerując zamianę posiadanego mieszkania na mniejsze. Prowadzone rozmowy i wyjaśnienia spowodowały spłatę należności osób zadłużonych w kwocie **23.542,68 zł**. Osoby uchylające 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 posiedzenia Zarządu i Rady Nadzorczej 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 chwili obecnej na eksmisję oczekuje 4 członków KSM z naszego Osiedla.

Zauważyć należy, że im niższe zadłużenie mieszkańców, tym lepsza płynność finansowa Osiedla, co z kolei ma znaczący wpływ na zdolność do bieżącego pokrywania kosztów eksploatacji i remontów.

Stan zaległości w opłatach na dzień 31.12.2017 r. w naszym Osiedlu przedstawia zamieszczona **obok tabeli** (w układzie nieruchomości budynkowych).

W kolumnie 6 tabeli podano ponadto (obliczoną metodą średniej ważonej) wielkość zaległości przypadających w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny w danym budynku.

Problemem niepożądanym, obciążającym dodatkowo, a ponadto nieracjonalnie koszty Osiedla jest

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszk. ogółem	Liczba lokali mieszk. zalegające z opłatami	Zaległości ogółem	Zaległość średnia na 1 mieszkanie	Zaległość średnia na m ² pow. mieszkalnej [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1	Barbary 3-3a	39	14	30 390,78	779,25	17,02 zł
2	Bratków 3	7	4	1 671,13	238,73	5,10 zł
3	Drzymały 17	37	11	25 089,32	678,09	15,36 zł
4	Francuska 18	8	2	3 440,65	430,08	6,99 zł
5	Francuska 61-65	50	19	6 599,11	131,98	3,85 zł
6	Francuska 61a-65a	59	14	8 554,45	144,99	5,02 zł
7	Jordana 16a-c	45	15	27 906,44	620,14	15,17 zł
8	Kobylińskiego 2a	32	13	7 644,91	238,90	6,31 zł
9	Kochanowskiego 1	8	1	255,91	31,99	0,53 zł
10	Macieja 3-5	18	13	41 685,57	2 315,87	49,91 zł
11	Mikołowska 40	68	30	26 184,16	385,06	7,73 zł
12	Plebiscytowa 38a-42b	82	25	15 773,20	192,36	3,81 zł
13	Podchorążych 1a	39	11	14 761,56	378,50	8,72 zł
14	Poniatowskiego 14a-14d	42	11	6 829,82	162,61	3,15 zł
15	Reymonta 3	40	15	5 515,99	137,90	3,04 zł
16	Rybnicka 13-17	95	32	51 203,51	538,98	8,87 zł
17	Sienkiewicza 42-48	56	18	7 104,81	126,87	3,09 zł
18	Szafranka 3	34	11	37 837,33	1 112,86	19,99 zł
19	Szafranka 6	8	3	1 068,96	133,62	2,17 zł
20	Szeligiewicza 20	26	11	3 243,99	124,77	2,38 zł
21	Szeligiewicza 6	29	7	2 461,29	84,87	1,90 zł
22	Wojewódzka 25	29	12	28 496,27	983,63	19,38 zł
R a z e m		851	292	353 719,16	415,65	8,89 zł

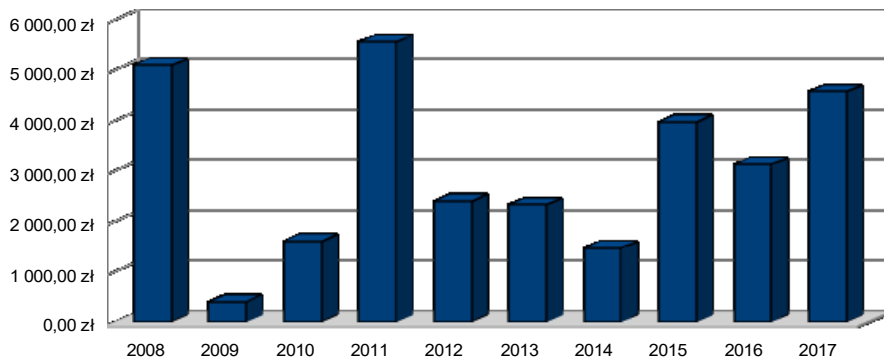
występowanie dewastacji i kradzieży. **Wg stanu na dzień 31.12.2017 r. dewastacje wyniosły 4.563 zł.** Pragniemy, korzystając z tej publikacji, zaapelować do naszych mieszkańców o zwracanie uwagi i reagowanie na próby dewastacji i kradzieży, gdyż koszty usuwania skutków wandalizmu i napraw ponoszą wszyscy, bowiem zmniejszają one wysokość dostępnych środków finansowych, które mogłyby być wykorzystane na realizację robót remontowych, a także podwyższają koszty bieżącej eksploatacji.

Ważną pozycją w dochodach Osiedla są, poza opłatami od lokali mieszkalnych, wpływy uzyskiwane z użytkowania lokali niemieszkalnych oraz z reklam. Po odliczeniu kosztów związanych z eksploatacją, nadwyżka uzyskana z wynajmu lokali użytkowych i reklam w 2017 r. wyniosła **86.400 zł**, co daje średnio na jedno mieszkanie zmniejszenie potencjalnych obciążeń finansowych rzędu **101,53 zł** w skali roku.

Wydatki związane z eksploatacją budynków, w dużej części uzależnione są od czynników niezależnych od Spółdzielni, np. kształtowania się wielkości zużycia 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 (często działające na zasadzie naturalnego monopolisty w danej branży).

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, acz niezbędne, wydatki na:

KOSZTY DEWASTACJI W LATACH 2008-2017

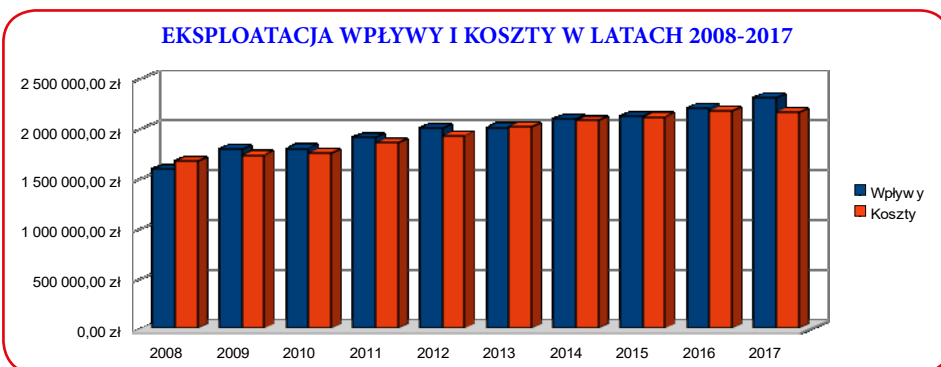


SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2017 ROK

1. Coroczne badanie techniczne dźwigów oraz wykonanie zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego **koszt 12.830 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 19.726 zł**
3. Coroczną kontrolę wszystkich instalacji gazowych w budynkach oraz urządzeń gazowych **koszt 26.433 zł**
4. Coroczną kontrolę i czyszczenie przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust.1, pkt 1c ustawy) **koszt 15.438 zł**
5. Wykonanie zaleceń wynikających z przepisów BHP **koszt 3.204 zł**
6. Ochronę ppoż. w budynkach oraz wykonanie zaleceń pokontrolnych, związanych m.in. ze zmianami w przepisach ppoż. **koszt 4.054 zł**

Ogółem koszty eksploatacji w 2017 r. ukształtowały się następująco:

1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) 70.520 zł
 2. Woda i kanalizacja 729.370 zł**
 3. Wywóz nieczystości ogółem 219.430 zł
 4. Usługi gospodarzy 163.510 zł
 5. Odczyty wody 9.220 zł
 6. Konserwacja dźwigów 50.340 zł
 7. Konserwacja domofonów 17.710 zł
 8. Eksploatacja gniazd RTV 33.830 zł
 9. Koszty zarządzania Osiedla (obejmujące m.in. płace pracowników z narzutami, koszty bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla (wraz z mediami), materiały biurowe, amortyzację) 359.720 zł
 10. Inne koszty utrzymania budynków (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) 482.290 zł
 11. Wymiana/legalizacja wodomierzy 29.520 zł
- Razem koszty eksploatacji: 2.165.460 zł***



* wartość prognozowana na koniec roku, tj. na dzień 31.12.2017 r.

** wpływy od lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży z tytułu zużycia wody i kanalizacji wyniosły **708.370 zł**.

Dotychczasowym obciążeniem kosztów eksploatacji było odprowadzenie podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **21.100 zł** z tytułu dzierżawy terenu, najmu lokali użytkowych, reklam i garaży (z działalności nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz kwoty **6.120 zł** stanowiącej 50% pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni, a dotyczącej lokali mieszkalnych nieczłonków, które zgodnie z Uchwałą nr 135/2011 Rady Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały przeznaczone na działalność społeczno-kulturalną i oświatową.

Podsumowując:

- Bilans otwarcia: - 89.030 zł
- Wpływy (naliczone): 2.287.180 zł
- Wpływy dot. wym./legaliz. wodomierzy 20.770 zł
- Koszty eksploatacji: 2.135.940 zł
- Koszty wym./legaliz. wodomierzy 29.520 zł
- Podatek dochodowy: 21.100 zł
- Wg Uchwały RN nr 135/2011 6.120 zł

Wynik roku 2017 jest dodatni i wynosi: 26.240 zł*

* wartość prognozowana na koniec roku, tj. na dzień 31.12.2017 r.

Warto przypomnieć, że zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku (Dz. U. z 2013 r. poz. 1399 ze zm.) obowiązują nowe zasady gospodarowania odpadami komunalnymi oraz inne uwarunkowania prawne dotyczące utrzymania porządku i czystości w gminach. **Jak wynika**

z zasad i stawek przyjętych w Katowicach przez władze samorządowe odprowadzana do Urzędu Miasta opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi 14 zł od jednej zamieszkałej osoby przy selektywnej zbiórce odpadów lub 20 zł od jednej zamieszkałej osoby przy nieselektywnej zbiórce odpadów. Brak jest możliwości zadeklarowania w ramach jednej nieruchomości gospodarstw domowych selekcjonujących odpady i oddzielnie gospodarstw nie selekcjonujących odpady czyli albo wszyscy selekcionują i wnoszą niższe opłaty albo ktoś się wyłamuje i doprowadza do sytuacji, w której wszyscy muszą wносить opłatę 20 zł/osobę za brak selekcji odpadów.

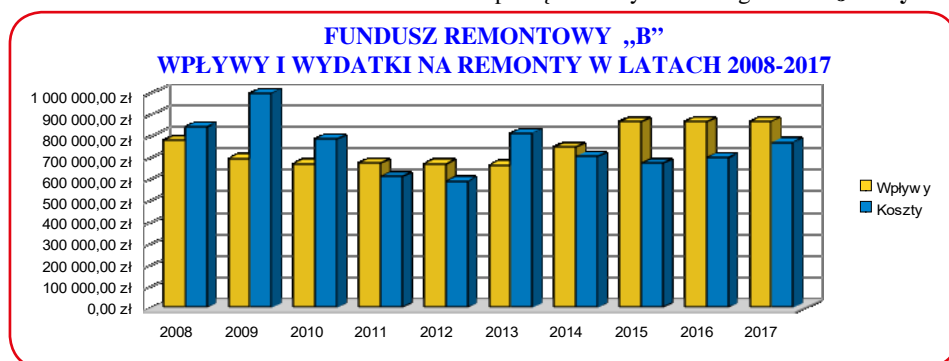
Informujemy, że przeprowadzane przez pracowników MPGK i Urzędu Miasta kontrole segregacji odpadów polegają na sprawdzeniu odpadów zmieszanych czy nie znajdują się wśród nich odpady zbierane selektywnie – czyli plastik, papier, szkło. Po przeprowadzonej w roku ubiegłym takiej kontroli odpadów zmieszanych na jednej z nieruchomości Osiedla „Wierzbowa” stwierdzono nieprawidłową selekcję. Skutkowało to decyzją o naliczaniu opłat wg stawki 20 zł/osobę. Sprawa może zakończyć się w sądzie. Prosimy zatem mieszkańców o bezwzględną segregację tychże odpadów w trosce o własne budżety domowe.

Przypominamy, że selektywna zbiórka odpadów obejmuje:



- odpady z tworzyw sztucznych - umieszczamy w kontenerach koloru żółtego,
- odpady papierowe - w kontenerach koloru niebieskiego,
- odpady szklane - w kontenerach koloru zielonego,
- odpady metalowe - w kontenerach koloru czerwonego,

(Ciąg dalszy na str. 6)



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2017 ROK

- bioodpady - w kontenerach koloru brązowego,
- natomiast odpady zmieszane gromadzimy w pojemnikach koloru czarnego.

Warto przypomnieć, że firma MPGK Sp. z o.o. w ramach pobieranej opłaty za gospodarowanie odpadami, wywozi także odpady wielkogabarytowe (tj. meble, deski itp.). Harmonogram wywozu tychże odpadów znajduje się na tablicy ogłoszeń we wszystkich nieruchomościach naszego Osiedla.

Dla przypomnienia, wywóz „gabarytów” odbywa się w każdy drugi i czwarty czwartek miesiąca.

W celu uniknięcia zalegania „gabarytów”, a tym samym mając na względzie estetykę naszych nieruchomości, prosimy o wyrzucanie powyższych odpadów co najwyżej na dwa dni przed planowanym terminem wywozu.

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW W 2017 R.

Akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B” na 2017 r. wynosiła **1.126.360 zł** (wartość prognozowana na koniec roku tj. na dzień 31.12.2017 r.), w tym:

- bilans otwarcia 2017 **401.830 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych (od lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych) **864.320 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A” tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowych usytuowanych w osiedlu z tytułu wcześniej wykonanych robót. **- 95.540 zł**
- zasilenie funduszu remontowego część „A” – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesionych w przeszłości oraz które powstaną w związku z realizacją Strategii Ekonomicznej KSM na lata 2015-2024 **- 44.250 zł**

Uwzględniając fakt, iż potrzeby naszego Osiedla związane ze stanem technicznym najstarszych w KSM zasobów są bardzo duże, środki, którymi dysponowaliśmy przeznaczone na remonty były wydatkowane szczególnie oszczędnie i każdorazowo akceptowane przez Radę Osiedla.

Zakres rzeczowy i finansowy robót remontowych przeprowadzonych zgodnie z planem remontów na 2017 r. ujęto w zestawieniu tabelarycznym. W kolumnie nr 2 została podana wartość robót ujęta w planie remontów na 2017 r., w kolumnie nr 3 natomiast zostały podane rzeczywiste koszty, jakie zostały poniesione na przeprowadzenie tychże robót:

Rodzaj i adres robót	Plan	Rzeczywista
	remontów na 2017 r.	wartość robót
1. Stolarka okienna:		
a) Wymiana stolarki okiennej przez KSM w jednym mieszkaniu – 4 szt. o łącznej pow. 9,36 m ²	6.800 zł	6.925 zł
b) Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej przez mieszkańców – 8 szt. okien o łącznej pow. 17,50 m ²	9.200 zł	0
2. Roboty murarsko-tynkarskie:		
Likwidacja części wymiennika – ul. Francuska 61	120.000 zł	0
Naprawa tynków i izolacji czapek kominow. – ul. Mikołowska 40	20.000 zł.	8.334 zł.
Remont klatki schodowej II etap – ul. Szeligiewicza 20	85.000 zł.	200.000 zł.
	+ 100.000zł	
3. Roboty instalacyjne wod.-kan.:		
Wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej – ul. Francuskiej 61a-65a	110.000 zł	89.000 zł
Przeróbka instal. p.poż. i wym. drzwi piwnicznych ognioodpornych. – ul. Szafranka 3	15.000 zł.	11.000 zł.
4. Roboty elewacyjne:		
Remont schodów zewn. i elewacji – ul. Drzymały 17	30.000 zł	19.980 zł
Naprawa belek stropowych na galeriach – ul. Podchorążych 1a	50.000 zł	50.760 zł
Konserwacja zamocowań balustrad balkonowych od podwórka – ul. Kobyleńskiego 2a	20.000 zł	1.100 zł.
5. Roboty malarskie:		
Malowanie klatki schodowej – ul. Szeligiewicza 6	30.000 zł	40.230 zł
Malowanie klatek schod. i położenie płytek+ wym. grzejników 14a-d – ul. Poniatowskiego	110.000 zł	128.947 zł
6. Remont instal. domofonowej:		
Modernizacja domofonów - ul. Plebiscytowa 38a-42b	14.000 zł.	14.110 zł.
Modernizacja domofonów - ul. Poniatowskiego 14a-d	8.000 zł.	7.560 zł.
Modernizacja domofonów - ul. Jordana 16a-c	7.000 zł.	7.650 zł.
Modernizacja domofonów - ul. Szafranka 3	5.500 zł.	4.930 zł.
7. Roboty elektryczne:		
Montaż systemu odmrażania rynien - ul. Kochanowskiego 1	6.000 zł	2.598 zł.
8. Remont dźwigów:		
Modernizacja dźwigu – ul. Podchorążych 1a	65.000 zł	71.280 zł.*
Usunięcie awarii i zaleceń UDT w dźwigach – ul. Rybnicka 13, 15, 17, – ul. Szafranka 3, – ul. Mikołowska 40	15.000 zł.	14.980 zł.

* 50% wartości robót, pozostałe 50% płatne z F. „A”

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2017 ROK

9. Inne roboty			
Usunięcie usterek po przeglądach rocznych	– ul. Francuska 63a, – ul. Kobylińskiego 2a, – ul. Mikołowska 40 – ul. Plebisycyowa 38a-42b – ul. Szeligiewicza 20	45.000 zł	11.078 zł.
Częściowa naprawa nawierzchni nad parkingogarażem	– ul. Szafranka 6	30.000 zł.	30.750 zł.
10. Odpis na fundusz interwencyjny	Osiedle	10.200 zł	10.200 zł
11. Odsetki dot. spłaty kredytu na wymianę dźwigu	– ul. Kobylińskiego 2a	1.600 zł	1.000 zł
RAZEM:		913.300 zł	732.412 zł

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

Rodzaj i adres przeprowadzanych robót	Koszt robót remontowych
Wymiana oświetlenia na energooszczędne typu LED na klatkach schodowych i w piwnicach.	– ul. Poniatowskiego 14a-d 3.173 zł
Wymiana oświetlenia na energooszczędne typu LED na klatkach schodowych i w piwnicach	– ul. Podchorążych 1a 4.698 zł
Docieplenie komina ponad dachem wraz ze zmianą wylotów bocznych na nasady kominowe typu H zgodnie z Opinią kominiarską z dnia 13.01.2017 roku.	– ul. Szeligiewicza 6 5.897 zł
Naprawa pokrycia dachowego	– ul. Szafranka 3 17.280 zł
Wymiana uszkodzonych płytek ściennych i uzupełnienie skradzionych kątowników	– ul. Szeligiewicza 6 2.300 zł.
Naprawa dźwigu	– ul. Reymonta 3 3.149 zł
Razem: 36.497 zł	

Wybór wykonawców na pięć robót remontowych tj.: wymianę pionów kanalizacyjnych w budynku przy ul. Francuskiej 61a-65a - dwukrotnie wysyłane zapytania ofertowe; malowanie klatki schodowej i korytarzy w nieruchomości Szeligiewicza 6; malowanie klatek schodowych i kafelkowanie ścian parterów w budynku Poniatowskiego 14a-d, naprawa belek stropowych na galeriach w budynku przy ul. Podchorążych 1a; częściowa naprawa nawierzchni nad parkingogarażem przy ul. Szafranka 6, były przeprowadzane w trybie wyboru ofert przez Dział Nadzoru Remontów i Inwestycji Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy współdziałaniu przedstawicieli Rady Osiedla i Administracji.

Ponadto wystawiono 24 zlecenia na przeprowadzenie robót remontowych i eksploatacyjnych w Osiedlu.

Jak co roku część środków funduszu remontowego część „B” Osiedla wydatkowana została na wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach-

w ramach umowy z wykonawcą wybranym przez Centrum Zarządzająco-Usługowe Spółdzielni dla wszystkich Osiedli.

W roku bieżącym kontynuowaliśmy w Osiedlu bardzo ważne zadanie, a mianowicie wymianę pionów instalacji kanalizacyjnej w mieszkaniach przy ul. Francuskiej 61a-65a. Pomimo trudności z wyborem wykonawcy robót (na wysyłane zapytania ofertowe nikt nie odpowiedział) zaplanowana wymiana została zrealizowana w IV kw. 2017r. przez Zakład Celowy Spółdzielni tj. „Serwis Techniczny”.

Ponadto, w celu poprawy estetyki klatek schodowych w roku 2017 został dokończony remont w budynku przy ul. Szeligiewicza 20, a w dwóch nieruchomościach (Szeligiewicza 6 i Poniatowskiego 14a-d) – malowanie klatek schodowych i położenie płytek ściennych na parterach. W roku bieżącym będą kontynuowane powyższe prace

w budynkach przy ul. Mikołowskiej 40, Jordana 16a-c i Reymonta 3.

Niestety musimy z przykrością skonstatować, że nie wszyscy nasi kontrahenci i najemcy rzetelnie podchodzą do swoich obowiązków. Mamy tu na uwadze nader nieprofesjonalne podejście firmy TAURON Ciepło S.A., która poprzez swoje działania uniemożliwiła nam wykonanie pierwotnie ujętego w planie remontów Osiedla na rok bieżący zadania, polegającego na likwidacji tzw. „bunkra opałowego” w części budynku mieszkalnego przy ul. Francuskiej 61.

Wykonaliśmy wiele innych, mniejszych robót awaryjnych oraz wynikających z rocznych przeglądów zgodnie z art. 62 ust.1 ustawy Prawo budowlane, których pełny zakres przedstawiamy Państwu w zestawieniu tabelarycznym powyżej.

W celach porównawczych **na str. 10 i 11**, przedstawiono tabelarycznie zestawienie podstawowych – najważniejszych robót remontowych wykonanych w Osiedlu na przestrzeni minionych 23 lat, sfinansowanych z funduszu remontowego Osiedla część „B” i środków finansowych z części zarządzanej centralnie (fundusz remontowy część „A”) oraz planowane roboty na rok 2018.

ZAMIERZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE NA 2018 ROK

Planowane wpływy na eksploatację w 2018 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) wraz z bilansem otwarcia przyjęto w wysokości **2.340.940 zł**, w tym:

- bilans otwarcia dot. eksploatacji **26.240 zł**
- od lokali mieszkalnych **2.099.140 zł**
- od lokali użytkowych i reklam **189.630 zł**
- od garaży **25.930 zł**

Planowane wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji w 2018 r.:

1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) 73.520 zł
2. Woda i kanalizacja 740.310 zł
3. Wywóz nieczystości ogółem 219.270 zł
4. Usługi gospodarzy 163.510 zł
5. Odczyty wody 9.210 zł
6. Konserwacja dźwigów 50.540 zł
7. Eksploatacja gniazd RTV 33.830 zł
8. Koszty zarządzania Osiedla (obejmujące m.in. płace pracowników z narzutami, koszty bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla (wraz z mediami), materiały biurowe, amortyzację) 385.550 zł

(Ciąg dalszy na str. 8)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2017 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 7)

9. Inne koszty utrzymania budynku
(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)

514.580 zł

10. Wymiana/legalizacja wodomierzy
(spłata rat) 29.520 zł

Razem koszty eksploatacji:
2.219.840 zł

Podsumowując:

- Planowany bilans otwarcia eksploatacji: 26.240 zł
- Wpływy (naliczone): 2.293.920 zł
- Wpływy na legal./wym. wodomierzy 20.780 zł
- Koszty eksploatacji: 2.190.320 zł
- Koszty legalizacji/wymiany wodomierzy 29.520 zł
- Podatek dochodowy: 21.000 zł
- Wg Uchwały RN nr 135/2011 6.120 zł
- **Razem wynik roku 2018 dot. eksploatacji i wym./legalizacji wodomierzy jest dodatni i wynosi 93.980 zł**

Planowane wpływy na fundusz remontowy „B” w 2018 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) wraz z bilansem otwarcia przyjęto w wysokości **1.032.580 zł**, w tym:

- bilans otwarcia: 310.140 zł
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych 862.230 zł
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A”, tj przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowych usytuowanych w Osiedlu: - 95.540 zł
- realizacja Uchwały RN nr 65/2015 - 44.250 zł

Bazując na znajomości potrzeb remontowych, ustalonych w trakcie okresowych przeglądów stanu technicznego budynku oraz szacunkowych możliwości finansowych Osiedla, planuje się wykonać następujące roboty remontowe:

W ramach planu remontów na rok 2018 przyjęto do wykonania następujące zadania remontowe:

Rodzaj i adres planowanych robót	Wartość planowanych robót
1. Stolarka okienna:	
b) Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej w czterech mieszkaniach – 15 szt. o łącznej pow. 34,21 m ²	20.000 zł
2. Roboty dekarские	
Częściowa naprawa pokrycia dachowego (w miejscach przecieków) – ul. Reymonta 3	20.000 zł
3 Roboty murarsko-tynkarskie:	
Likwidacja części wymiennika (znajdująca się poza obrysem budynku) – ul. Francuska 61	120.000 zł
4. Roboty malarskie:	
Malowanie klatki schodowej wraz z robotami murarskimi i położeniem płytek na parterze – ul. Mikołowska 40	150.000 zł
Malowanie klatek schodowych i położenie płytek ceramicznych na parterach – ul. Reymonta 3	150.000 zł
Malowanie klatek schodowych i położenie płytek ceramicznych na parterach – ul. Jordana 16a-c	100.000 zł
5. Roboty instalacyjne wod.-kan., p/poż.:	
Wymiana poziomów instalacji kanalizacyjnej w piwnicy – ul. Szafranka 3	20.000 zł
Wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej w budynku – ul. Barbary 3-3a	100.000 zł
6. Roboty elektryczne:	
Wymiana dotychczasowego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy i piwnic Osiedle	55.000 zł
7. Remonty instalacji domofonowej:	
Modernizacja domofonów – ul. Barbary 3-3a – ul. Bratków 3 – ul. Macieja 3-5 – ul. Francuska 18 – ul. Szafranka 6 – ul. Wojewódzka	20.000 zł
8. Remonty dźwigów	
Usunięcie awarii i zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego Osiedle	20.000 zł
9. Inne roboty	
Usunięcie awarii i usterek po przeglądach rocznych budynków Osiedle	50.000 zł
10. Odpis na fundusz interwencyjny Osiedle	10.200 zł
11. Odsetki dot. spłaty kredytu na wymianę dźwigu – Kobylńskiego 2a	400 zł
RAZEM:	
835.600 zł	

Przedstawiony do realizacji w roku 2018 plan remontów Osiedla jest kontynuacją zadań, które realizujemy od lat oraz obowiązków, jakie spoczywają na zarządcy części wspólnej nieruchomości w zakresie bezpieczeństwa zamieszkiwania mieszkańców i utrzymania w pełnej sprawności technicznej substancji budowlanej.

W przyszłym roku nadal kontynuować będziemy refundację stolarki okiennej w mieszkaniach. Jeżeli firma TAURON Ciepło S.A. nam to umożliwi przeprowadzimy likwidację tzw. „bunkra opałowego” w budynku mieszkalnym przy ul. Francuskiej 61.

Będziemy kontynuować wymianę instalacji kanalizacji sanitarnej w naszych nieruchomościach. Planujemy wymianę pionów w budynku przy ul. Barbary 3-3a oraz poziomów instalacji kanalizacyjnej w piwnicy przy ul. Szafranka 3.

Wykonamy częściową naprawę pokrycia dachowego (w miejscach przecieków) w nieruchomości Reymonta 3.

W celu poprawy estetyki otoczenia i warunków zamieszkiwania w naszych nieruchomościach wyremontujemy klatki schodowe przy ul. Mikołowskiej 40, Reymonta 3 i Jordana 16a-c

W ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania nadal kontynuować będziemy wymianę instalacji domofonowej na nieruchomościach przy ul. Barbary 3-3a, Bratków 3, Macieja 3-5, Francuskiej 18, Szafranka 6 i Wojewódzkiej 25.

Wszystkie powyższe zadania mają na celu utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym technicznie, a przede wszystkim wpływają na bezpieczeństwo zamieszkiwania mieszkańców.

Potrzeby remontowe Osiedla są znacznie większe, ale w związku z brakiem wolnych środków

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2017 ROK

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
Plebiscytowa 38a-42b	997 302 zł	1 444 549 zł	447 247 zł	107,91 zł	5 454,23 zł
Sienkiewicza 42-48	549 303 zł	801 163 zł	251 860 zł	109,57 zł	4 497,49 zł
Mikołowska 40	952 364 zł	1 178 735 zł	226 371 zł	66,87 zł	3 328,99 zł
Poniatowskiego 14abcd	575 890 zł	761 143 zł	185 253 zł	85,37 zł	4 410,78 zł
Barbary 3-3a	538 946 zł	621 261 zł	82 314 zł	46,10 zł	2 110,62 zł
Szeligiewicza 6	387 686 zł	452 156 zł	64 470 zł	49,80 zł	2 223,11 zł
Francuska 18	183 401 zł	172 938 zł	-10 463 zł	-21,27 zł	-1 307,83 zł
Bratków 3	108 799 zł	88 382 zł	-20 416 zł	-62,30 zł	-2 916,62 zł
Podchorążych 1a	570 825 zł	593 190 zł	22 365 zł	13,21 zł	573,46 zł
Kochanowskiego 1	153 667 zł	129 427 zł	-24 239 zł	-50,58 zł	-3 029,91 zł
Macieja 3-5	264 251 zł	237 763 zł	-26 488 zł	-31,71 zł	-1 471,57 zł
Szafranka 6	209 526 zł	181 787 zł	-27 739 zł	-56,23 zł	-3 467,32 zł
Szafranka 3	662 344 zł	663 386 zł	1 042 zł	0,55 zł	30,66 zł
Kobylińskiego 2a	787 261 zł	421 664 zł	-365 597 zł	-301,94 zł	-11 424,91 zł
Francuska 61a-65a	618 825 zł	592 926 zł	-25 898 zł	-15,20 zł	-438,95 zł
Szeligiewicza 20	523 136 zł	474 015 zł	-49 122 zł	-36,06 zł	-1 889,29 zł
Francuska 61-65	649 346 zł	596 471 zł	-52 875 zł	-30,88 zł	-1 057,50 zł
Jordana 16abc	710 402 zł	646 701 zł	-63 701 zł	-34,62 zł	-1 415,58 zł
Drzymały 17	717 698 zł	568 928 zł	-148 770 zł	-91,07 zł	-4 020,82 zł
Reymonta 3	1 107 336 zł	636 686 zł	-470 650 zł	-259,37 zł	-11 766,26 zł
Wojewódzka 25	942 708 zł	511 472 zł	-431 236 zł	-293,24 zł	-14 870,20 zł
Rybnicka 13-15-17	4 695 846 zł	2 070 540 zł	-2 625 306 zł	-455,02 zł	-27 634,80 zł
Razem	16 906 862 zł	13 845 284 zł	-3 061 579 zł	-76,91 zł	-3 597,63 zł

* do dnia 31.12.2017 r.

** uwzględnia środki przeksięgowane z fund. rem. cz. „B” i funduszu interwencyjnego
Zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany wodomierzy i podzielników c.o.

w funduszu remontowym części „B” Osiedla, musiały zostać przełożone do realizacji na lata następne.

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2017 r. z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitalnych + fundusz „A”) oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przeksięgowanych z funduszu remontowego część „B”, zasilenia środkami z funduszu interwencyjnego oraz obowiązkowej 2,5% partycypacji z funduszu remontowego część „B” na pokrycie części kosztów kompleksowych robót ociepleniowych, podajemy w zestawieniu tabelarycznym powyżej.

Nie da się pominąć faktu, że wykonanie założonego planu remontów uzależnione jest w dużej mierze od samych mieszkańców, a ściślej od terminowego regulowania opłat (zgodnie z terminami statutowymi), toteż zwracamy się z gorącym apelem o systematyczne i terminowe dokonywanie opłat za mieszkania, garaże i lokale użytkowe.

W zakresie energii cieplnej planowane wpływy w 2018 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) wraz z bilansem otwarcia przyjęto w wysokości 1.302.200 zł, w tym:

- bilans otwarcia: - 140.920 zł
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych 1.443.120 zł
- Planowane koszty: 1.394.470 zł
- Podatek dochodowy: 2.900 zł
- Wynik roku 2018 jest ujemny i wynosi: - 95.170 zł

Kierownik Osiedla KSM
Haperowiec i Śródmieście
inż. ANDRZEJ MIKOŁAJCZYK



**INFORMACJA O ZREALIZOWANYCH W OSIEDLU ŚRÓDMIEŚCIE PODSTAWOWYCH ROBOTACH MODERNIZACYJNYCH
I REMONTOWYCH, WG BUDYNKÓW W OKRESIE OD 1995 R. DO 2016 R. I PLANOWANE NA ROK 2087 R.**

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszk.	Instalacja wodna PVC/ p.poż	Instalacja gazowa	Instalacja elektryczna piony główne	Modernizacja domofonów	Malowanie klatek/ rem. parterów	Remont dachu/ wymiana rynien	Docieplenia elewacji/ dachu	Wymiana inst. kanal. pionowy/ poziomy	Rem. fundam./ wyk. izolacji	Drogi i chodniki zewnętrzne	Remont kapitalny dźwigów	Elementy konstrukcyjne/ balkony
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Kochanowskiego 1	8	1995	2001 CU	2000	2015	2002	2000	2000	-	-	2014	-	2010 strop
2	Plebiscytowa 38A - 42B	82	1995	-	2002	2017	2003	2006 dach 2010 rynny	1999	2013 (38a,b) 2014 (42b) 2015 (40a,b,42a)	2004	2005-2006	-	2007, 2008 2011, 2012 2015 (15szt balk. 38a,b) 2016 (20szt balk. 40a,b)
3	Szeligiewicza 20	26	1995	2000 CU	2001	2011	2001 2016 2017	1999	1999/2009*	-	-	-	2013 (50% z f.rem."A")/ 2014 z (50% z f.rem."B")	2005 / 2008 2014 (15szt balk) 2015 (5szt balk.) 2017 (kl. schod.)
4	Barbary 3 - 3A	40	1995	2001 CU	2001	2018	2003	2000	2004/2007*	2018	-	-	-	-
5	Mikołowska 40	68	1999 wod. 2009 p.poż	1993	2000	2011	2001/2018	2006	1998/2009*	2016 (pion mieszkań nr 5 i 6)	-	2000 2007	2005 2007	2008 2011 2013
6	Poniatowskiego 14A-D	42	1998	2000	2000	2017	2000/2017	2010	2004	-	-	2000	-	-
7	Reymonta 3	40	1995	-	2001	2012	2003/2018	2001	2004/2009*	2011 2012	2007	2002	2009	-
8	Kobylińskiego 2A	32	1995	-	2001	2012	2001	1999	2002/2009*	2014	-	2002/2010	2012 (50% z f.rem."A")	2006- 2 tarasy 2009- 2 tarasy

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszk.	Instalacja wodna PVC/p.poż	Instalacja gazowa	Instalacja elektryczna piony główne	Modernizacja domofonów	Malowanie klatek/rem. parterów	Remont dachu/wymiana rynien	Docieplenia elewacji/dachu	Wymiana inst. kanal. piony/poziomy	Rem. fundam./wyk. izolacji	Drogi i chodniki zewnętrzne	Remont kapitalny dźwigów	Elementy konstrukcyjne/balkony
9	Podchorążych 1 A	39	1995 wod. 2008 p.poż	-	2002	2012	2009	2007	1999/2009*	2015/2016	2008	2012 – remont podwórka	2017 (50% z f.rem.: A, 50% z fund. rem., B*)	2011 2012 2016- strop w piwnicy 2017 remont belek na galerii
10	Francuska 61 – 65	50	1999	-	2001	2015	2003	2001	2000/2009*	2016	2010	2003	-	2005, 2010 2013, 2015
11	Francuska 61A - 65A	58	1999	-	2001	2015	2003	2001	2000/2009*	2017	2010	2003	-	2005 2013 2014
12	Sienkiewicza 42 - 48	56	1995 wod. 2006poziom	-	2002	2015	2003	2003	2000/2003	-	-	1999/ 2007 2013 - asfalt	-	-
13	Drzynie 17	37	1995 wod. 2010 p.poż	1999 CU	2000	2011	2009 rem. parteru 2010	2001	1998/2009* 2017-2018 (rem. schodów zewn. wraz z częścią elewacji)	2013 – 3 piony kanalizacyjnej (w pionie mieszkań nr 1 i 2)	2007	-	2007 2009 - strop.	2007
14	Wojewódzka 25	29	1998	-	2000	2018	2010	1999	1999/2007*	2010	-	-	-	2007 – balkony 2012 – 8 szt balk. 2013 – 15 szt balk.
15	Rybicka 13 - 17	95	1995 wod. 2011 p.poż oddymianie: 2012 R.13 2013 R.15 2014 R.17	-	2000	2013	2002	2000 / 2009	1995 2013/2014*	-	-	2002	-	Balkony: 2010-Ryb.17 2011-Ryb.15 2013-Ryb.13
16	Jordana 16 a - c	45	1995	-	2000	2017	2001/2018	2001	2004/2009*	-	-	2002 / 2012	-	-
17	Szeligiewicza 6	31	1995	-	2002	2008	2003 2016 parter 2017	2000	2004	2010 poziomy	-	2007	2015 (50% fun. rem. cz. „A”)	-
18	Bratków 3	7	1999	-	2001	2018	2003	2007	2004	-	-	2007	-	2008- balustr. 2008
19	Szafranka 3	34	1998	-	2002	2017	2002	2000/2017	2004/2009*	/2018	2013	2011	-	2008 2013 2015 (m-k. nr 32)
20	Szafranka 6	8	1998	-	2002	2018	2002	2006	2004	-	2007	-	-	-
21	Francuska 18	8	1998	-	2002	2018	2002	2006	2004	-	-	-	-	-
22	Macieja 3 - 5	18	1995 wod .2009poziom	1999 CU	2002	2018	2003	1999/2007	2000	-	2007	2007-2008	-	2008

Objaśnienia:
CU - instalacja miedziana
* - płatne z funduszu remontowego cz. „A”

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2017 ROK

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 2017 ROK

Wpływy z tytułu odpisów na działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu liczone w ciężar opłat eksploatacyjnych w roku 2017 wynosiły **16.360 zł***, z tego:

- od mieszkań **10.080,00 zł***
- od lokali użytkowych **6.040,00 zł***
- od garaży **240,00 zł***
- odpłatności za imprezy **710,00 zł**
- odpłatności za wynajęcie sali integracyjnej **70,00 zł**
- oraz pozostałość z roku 2016: **38.970,00 zł**

Ogółem Osiedle dysponowało kwotą **56.110 zł**

* wartość prognozowana na koniec roku, tj. na dzień 31.12.2017 r.

W 2017 r. Osiedle wydatkowało na utrzymanie sali integracyjnej, organizację imprez oraz dofinansowań do wycieczek kwotę **11.730 zł**.

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

- 26.02.2017 r. bilety do Centrum Kultury im. Krystyny Bochenek w Katowicach na spektakl „Upiór w Operetce”.
- 3.03.2017 r. bilety do Teatru Śląskiego im. St. Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Wujek 81 Czarna Ballada”.

REALIZACJA WNIOSKÓW I ZALECENÍ Z ZEBRANIA OSIEDLOWEGO ŚRÓDMIEŚCIE” ODBYTEGO W DNIU 20.12.2016 R.

ZALECENIE NR 1:

– Rozeznać możliwości zapobiegania powstania zabrudzeń terenu Mikołowska 40-Poniatowskiego 14 abcd przez kartony sklepowe.

– Administracja Osiedla Śródmieście na bieżąco monitorowała stan śmietnika oraz terenów przyległych. Pojemnik przeznaczony do zbiórki odpadów papierowych jest pojemnościowo dostosowany do aktualnych potrzeb nieruchomości.

- 15.03.2017 r. bilety do Centrum Kultury im. Krystyny Bochenek w Katowicach na komedię „Przepraszam co Pan tu robi?”.
- 10.04.2017 r. w sali integracyjnej odbyło się spotkanie wielkanocne z mieszkańcami (członkami) Osiedla. Wszystkich obecnych swoim występem uhonorowała artystka p. Katarzyna Jankowiak.
- 29.10.2017 r. bilety do Teatru Śląskiego im. St. Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Korfanty”.
- 12.11.2017 r. bilety do Teatru Śląskiego im. St. Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Terror”.
- 5.12.2017 odbyła się impreza mikołajkowa dla dzieci w wieku od 3 do 10 lat w Teatrze Śląskim im. St. Wyspiańskiego w Katowicach, gdzie przedstawiony został spektakl teatralny pt. „W 80 dni dookoła świata”, a także rozdane zostały paczki mikołajkowe.
- w grudniu 2017 r. zgodnie z coroczną tradycją Osiedla przekazano 10 paczek świątecznych mieszkańcom (członkom), będącym w trudnej sytuacji materialnej, w podeszłym wieku, a także aktywnie uczestniczącym w życiu społecznym.
- 19.12.2017 r. odbyło się spotkanie wigilijne z mieszkańcami (członkami) Osiedla w sali integracyjnej przy ul. Poniatowskiego 14b w Katowicach. Wszystkich obecnych uhonorował swoim występem artysta p. Wojciech Tabak.

Dofinansowaliśmy również udział naszych mieszkańców (członków) w wyjazdach i imprezach organizowanych przez inne Osiedla oraz Centrum Zarządzająco-Usługowe KSM.

II. Plan na 2018 rok:

Na działalność społeczno-kulturalną w 2017 r. przewiduje się akumulację kwoty (według naliczeń) – w wysokości **73.490 zł**, na którą składają się:

- planowane wpływy w wysokości **29.110 zł**
- BO roku 2016 w wysokości **44.380 zł**

Kwotę tą zamierzamy wydatkować (zgodnie z planem) m.in. na:

- bilety do teatru, operetki, muzeum oraz filharmonii (w zależności od atrakcyjności repertuaru) dla mieszkańców (członków) Osiedla;
- spotkanie wielkanocne w sali integracyjnej z mieszkańcami (członkami) Osiedla (marzec);
- 1-dniową wycieczkę (czerwiec);
- 3-dniową wycieczkę (wrzesień);
- spotkanie mikołajkowe dla dzieci (grudzień);
- spotkanie wigilijne dla seniorów (grudzień);
- paczki dla mieszkańców (członków) Osiedla będących w trudnej sytuacji materialnej, w podeszłym wieku, a także aktywnie uczestniczących w życiu społecznym;
- dofinansowanie uczestnictwa naszych mieszkańców w imprezach i wyjazdach organizowanych przez KSM;
- zakup sprzętu i materiałów.

O zamierzeniach wykazanych w planie na 2018 rok są Państwo informowani w formie ogłoszeń wywieszanych 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.

**Kierownik Osiedli KSM
Haperowiec i Śródmieście
inż. ANDRZEJ MIKOŁAJCZYK**

