

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA „BRONOWICE III - MAKI” ZA 2013 ROK.

## Charakterystyka Osiedla:

Osiedle wybudowano w dwu etapach: Bronowice III w pierwszym piętnastoleciu istnienia Spółdzielni oraz Maki – w latach 70-tych, położone we wschodniej części miasta przyczyniło się do uporządkowania sporej części starego Kośminka po prawej stronie Dr. Męcz. Majdanka. Charakteryzuje się zróżnicowanym wiekiem zasobów. w tym osiedlu znajduje się pierwszy wybudowany przez Spółdzielnię budynek przy ul. Dulęby 1 i najnowsze przy ul. Bukowej 22, Olchowej 6 i Krętej 2. na terenie Osiedla znajdują się obiekty handlowe i rzemiosła, ochrony zdrowia, przedszkola, szkoła otoczone zespołami zieleni z wyznaczonymi placami zabaw dla dzieci. Administracja Osiedla obejmuje swoją działalnością **37 budynki** o pow. użytkowej **99. 518, 61 m<sup>2</sup>** w tym: **2030 lokali mieszkaniowych** o pow. **92. 526, 56 m<sup>2</sup>**, **48 lokali użytkowych** o pow. **5. 629, 88 m<sup>2</sup>** oraz **85 garaży** o pow. **1. 362, 17 m<sup>2</sup>**. Osiedle zamieszkuje około **4. 304 osób**. Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15. 12. 2000r. Osiedle zostało podzielone na 24 jedno i wielobudynkowych nieruchomości w tym : 20 z budynkami mieszkalnymi, 1 zespół garażowy, 3 pawilony użytkowe wolnostojące.

W ramach struktury organizacyjnej Administracji Osiedla na 26, 25 etatach zatrudnionych jest 26 osób mających za zadanie utrzymanie w należyтым stanie techniczno-estetycznym powierzonych zasobów. w ich skład wchodzi 5 pracowników administracyjno – technicznych łącznie z Pełnomocnikiem Zarządu Kierownikiem Osiedla, 11 konserwatorów o różnych profesjach zawodowych, 10 gospodarzy rejonów.

## Obowiązki i zadania Administracji Osiedla to między innymi:

- W ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali zapewnienie utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną i fachową obsługę administracyjną.
- Opracowywanie planów gospodarczo finansowych zgodnie z przepisami prawa budowlanego w oparciu o rozpoznane potrzeby i możliwości ich pokrycia z opłat eksploatacyjnych.
- Wykonywanie remontów zasobów w ramach posiadanych funduszy siłami własnymi oraz przez wykonawców zewnętrznych.
- Organizowanie przetargów i wybór wykonawców na roboty ujęte w planie remontowym Osiedla, udział w przetargach organizowanych przez Zarząd Spółdzielni.
- Organizowanie i nadzorowanie wszystkich spraw związanych z porządkiem na Osiedlu tj: dbanie o utrzymanie w należyтым stanie sanitarno- porządkowym budynków i ich otoczenia. Kompleksowa działalność w zakresie konserwacji drzew, krzewów i trawników / koszenie trawników, przycinka i odmładzanie drzew i krzewów, wycinanie drzew na które otrzymaliśmy decyzję Wydziału Ochrony Środowiska, wykonywanie nowych nasadzeń, renowacja trawników itp. /Nadzorowanie nad prawidłowym wywozem nieczystości stałych /frakcji mokrej i suchej, gabarytów, gruzu, gałęzi, skoszonej trawy itp. / oraz firmami przeprowadzającymi dezynfekcje i deratyzacje. Dbanie o należy stan techniczny urządzeń zainstalowanych na placach zabaw i ich doposażanie w nowe zabawki, dezynfekcje i wymiana piasku w piaskownicach, remont lub wymiana ławek, koszy, znaków informacyjnych. Ponadto wyznaczanie poprzez znaki poziome i pionowe miejsc parkingowych, dbałość o infrastrukturę ciągów pieszo – jezdnych. w okresie zimowym zabezpieczanie piasku i soli do usuwania gołoledzi, niezwłoczne odśnieżanie ciągów pieszo – jezdnych siłami własnymi oraz wynajętymi – zabezpieczanie budynków przed utratą ciepła.
- Prowadzenie ewidencji zasobów Osiedla, przygotowywanie i przekazywanie protokołów zdawczo –odbiorczych lokali mieszkalnych i użytkowych, współpraca z poszczególnymi działami Spółdzielni, prowadzenie na bieżąco książki obiektów, przeglądów rocznych i pięcioletnich stanu technicznego budynków, udział przy odczytach poszczególnych medii uczestnictwo przy likwidacji szkód z udziałem firm ubezpieczeniowych.
- Prowadzenie wszelkiej działalności gospodarczej służącej realizacji celów spółdzielni i zaspakajaniu potrzeb jej członków na zasadach określonych w planach gospodarczo finansowych,
- Utrzymywanie stałej współpracy z Radą Osiedla i jej poszczególnymi Komisjami, Radą Dzielniczy Kośminek, Policją, Strażą Miejską, Strażą Pożarną, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie oraz przedsiębiorstwami świadczącymi usługi na rzecz Osiedla.

Wydatki Osiedla w roku 2013 z tytułu pokrycia kosztów użytkowania lokali wyniosły **6. 297. 194 zł.** Wpływy z tytułu użytkowania lokali **6. 705. 884 zł.** co dało wynik na eksploatacji równy **470. 696 zł.,** z tego nadwyżka na lokalach mieszkaniowych **54. 749 zł.,** w lokalach użytkowych nadwyżka **405. 639 zł,** w garażach nadwyżka **10. 308 zł.**

### **Średnie zużycia mediów**

Zużycie zimnej wody	3, 12	m <sup>3</sup> /os/m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody	20, 60	zł/m <sup>3</sup>
Wywóz śmieci	8, 82	zł. /os/m-c
Centralne ogrzewanie	1, 95	zł/m <sup>2</sup> /m-c
Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości	9, 31	zł/lokal/m-c
Eksploatacja dźwigów	1, 07	zł/lokal/m-c

### **Realizacja zadań remontowych w 2013 roku:**

Z analizy działalności gospodarczej osiedla „Bronowice III – Maki” za rok 20123 wynika, że wykonanie zadań w zakresie działalności remontowej przebiegało zgodnie z planem. Prace konserwatorskie prowadzone były przez własne służby remontowe oraz przez wykonawców zewnętrznych. Stale prowadzono nadzór nad wykonywanymi pracami. Ważnym elementem była konserwacja zasobów Osiedla i jego wyposażenia technicznego oraz kontrola funkcjonowania urządzeń w budynkach zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi. Ważną sprawą było również świadczenie usług mieszkańcom Osiedla w zakresie napraw. Konserwatorzy osiedlowi poza świadczeniem usług typowo eksploatacyjnych wykonali prace modernizacyjne za kwotę 203. 251 zł.

Podstawą do wykonywania robót remontowych w Osiedlu był plan rzeczowo-finansowy robót remontowo – konserwatorskich opracowany na rok 2013 na podstawie przeglądów rocznych w których uczestniczyli pracownicy Administracji, inspektorzy nadzoru i członkowie Rady Osiedla. Plan remontowy rzeczowo-finansowy na rok 2013 po wnikliwej analizie, został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Osiedla i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Ogółem w skali osiedla, środki na funduszu remontowym na rok 2013 zamknęły się kwotą **2. 615. 192 zł,** w tym:

- na funduszu remontowym wszystkich nieruchomości **1. 660. 262, 12 zł**
- na funduszu remontowym wspólnym osiedla **954. 929, 94zł.**

W ramach funduszu remontowego w roku 2013 wykonano następujące prace :

#### **I. ROBOTY MALARSKIE, MURARSKIE, TYNKARSKIE**

- malowanie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń wspólnych w 6 budynkach tj. : Bukowa 19, 23, 26, Dulęby 4, Krańcowa 82, Topolowa 4
- malowanie mieszkania nr 2 w budynku Pawia 89
- malowanie małej architektury w Osiedlu tj. urządzeń na placach zabaw, ławek, koszy znaków poziomych i pionowych, altan śmietnikowych, balustrad itp.
- Malowanie elewacji budynku Krańcowa 76b – ściana szczytowa po pożarze A także malowanie elementów elewacji w budynkach Dulęby 1, Krańcowa 103, Dr. M. Majd. 53, 55, Bukowa 23, Dulęby 4. Bukowa 15 po dewastacjach
- Malowanie pomieszczeń technicznych w budynkach Dr. M. Majd. 47, Dulęby 1, Wierzbowa 13.
- Remont wejść do budynków poprzez obłożenie ścian płytkami ceramicznymi wraz z wymianą oświetlenia zewnętrznego oraz bramofonów w budynkach Bukowa 19, 21, 23, 26, Krańcowa 76, 76a, Dulęby 4

## **II. ROBOTY DROGOWE – 3505 m<sup>2</sup>**

- Rewitalizacja skweru przy ul. Dulęby – Kosmonautów polegająca na ułożeniu placu i alejek spacerowych z kostki betonowej nastalit wraz z renowacją i nasadzeniami terenów zielonych
- Modernizacja placu zabaw polegająca na ułożeniu nawierzchni z płyt eurofleks, doposażenie placu zabaw w urządzenia zabawowe i rekultywacja wraz z nasadzeniami terenów zielonych przy ul. Wierzbowej.
- Wykonanie muru oporowego wraz z przebudową skarpy uszkodzonego w wyniku działań atmosferycznych przy budynku Dr, M. Majd. 55
- Remont schodów, podestów, opaski, chodnika z kostki betonowej przy budynkach Bukowa 21, 23, Kręta 2, Topolowa 4, Olchowa 1, Pawia 89, Dr, M. Majd. 49, 53, Dulęby 3, Kosmonautów 84, 84a oraz montaż progów zwalniających przy ul. Bukowej.

## **III. ROBOTY DOCIEPLENIOWE – 1024 m<sup>2</sup>**

- Termomodernizacja ścian szczytowych wraz z wykonaniem zadaszeń w wejściu do przedszkola w budynku przy ul. Dr, M. Majd. 55
- Docieplenie ścian budynku wraz z obróbkami blacharskimi budynku przy ul Pawia 89
- Docieplenie stropu piwnic w budynku przy ul. Elektrycznej 61

## **IV. ROBOTY IZOLACYJNE**

- Miejscowe uszczelnienie ścian fundamentowych w budynkach Krańcowa 76, 76b, Olchowa 6.

## **V. ROBOTY INSTALACYJNE**

- Legalizacja wodomierzy poprzez montaż wodomierzy odczytywanych drogą radiową w ilości 1569 szt. w 16 budynkach tj. Bukowa 22, Kręta 2, Olchowa 1, Krańcowa 82, 84, 76, 76a, 103, Dulęby 1, 3, 4, 5, Dr, M. Majd. 47, 49, 53, 55
- Wymiana podzielników na grzejnikach na podzielniki odczytywane drogą radiową w 28 budynkach mieszkalnych w Osiedlu.
- Remont węzła co i ccw wraz z przyłączem w budynku Wierzbowa 11
- Wykonanie hydroforni budynkowej w budynku Wierzbowa 13
- Remont przyłącza kanalizacyjnego w budynkach Elektryczna 59, Olchowa 1
- Doszczelnienie przyłączy gazowych w budynkach Bukowa 19, 26, Dulęby 4, Krańcowa 76a
- Monitoring placu zabaw przy ul. Wierzbowej 13
- Remont instalacji telewizyjnej w budynku Kręta 2

## **VI. ROBOTY STOLARSKIE**

- Wymiana okien na klatce schodowej i korytarzach w ilości 73 szt. w budynku Wierzbowa 13
- Wymiana okien w przedszkolu przy ul. Wierzbowej 13 w ilości 26 szt.
- Wymiana stolarki stalowej na aluminiową w lokalach użytkowych przy ul. Bukowa 15, 17, Krańcowa 103 w ilości 142 m<sup>2</sup>
- Wymiana zdewastowanych drzwi aluminiowych zewnętrznych w ilości 1 szt.
- W budynku Krańcowa 84
- Wymiana stolarki okiennej lub wypłata ekwiwalentu w 9 mieszkaniach w ilości 25 szt.

Rozpoczęto wymianę dźwigów w ilości 3 szt. w budynkach Topolowa 2 i 4 oraz Krańcowa 84. Ponadto konserwatorzy Osiedla w ramach usług świadczonych dla Osiedla wykonali między innymi : remont altan śmietnikowych po spaleniu przy ul. Krańcowa 76b i 103, wymianę tablic elektrycznych wraz z przyłączami w budynkach Dulęby1, Dr. M. Majd. 55, Bukowa 17, modernizację oświetlenia w budynkach Bukowa 19, 23, 26, Dulęby 4, Krańcowa 84, montaż koszy na śmieci, ławek, wygrodzeń terenów zielonych, trejaży, przekładanie nawierzchni z kostki,

częstkowe remonty pokrycia dachowego, naprawy instalacji wod. kan., gazowej, c. o , c. c. w , elektrycznej, stolarki, urządzeń zabawowych, konserwację i nasadzenia na terenach zielonych itp. w poszczególnych branżach konserwatorzy osiedlowi wykonali następującą. ilość zleceń : w grupie **hydraulików 753, elektrycy 840, murarz-malarz 215, stolarz-ślusarz 458, dekarz – blacharz 201.**

W związku z przyznaniem dofinansowania z dotacji unijnych na realizację projektu pt. „Renowacja Osiedla Bronowice III Maki” przygotowując plan remontowy rzeczowo- finansowy na rok 2013 przyjęto zasadę, że w nieruchomościach, których ten plan dotyczy nie planowano robót innych ze względu na konieczność zabezpieczenia środków na udział własny.

Problemy Osiedla to zadłużenia czynszowe na lokalach mieszkaniowych, usługowych i garażach, dewastacje, brak dostatecznej ilości miejsc do parkowania, dokarmianie gołębi, niesprzątanie do specjalnych pojemników odchodów po psach i wyprowadzanie ich bez kagańców, **niestosowanie się niektórych mieszkańców do przepisów wynikających z Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w szczególności dotyczących** sprzątania części wspólnych budynku, śmiecenia zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz budynku, wyrzucania przez okno niedopałków papierosów lub innych śmieci, nieprzestrzegania ciszy nocnej. Niestosowanie się do zaleceń Administracji Osiedla w zakresie bezpieczeństwa, dotyczy to zaleceń po przeglądach przewodów kominowych i instalacji gazowej. Brak obowiązkowości mieszkańców i nie udostępnianie w ustalonym terminie swoich mieszkań do wykonania przeglądów wynikających z Prawa Budowlanego oraz odczytów wodomierzy, podzielników kosztów itp.

Pracownicy Administracji, na każde wezwanie, niezależnie od warunków pogodowych i pory dnia świadczą swoją pracę na rzecz naszych mieszkańców. Jest to doceniane przez naszych mieszkańców, którzy wielokrotnie składali podziękowania za szybką i fachową naprawę, miłą obsługę i trafne decyzje ze strony kierownictwa.

Przyjęte działania zmierzają w tym kierunku, aby zapewnić mieszkańcom możliwie optymalne warunki życia w Osiedlu, uatrakcyjnić i upiększyć najbliższe otoczenie. Wykonujemy nowe nasadzenia, rekultywację terenów zielonych, mamy wyгородzone i bezpieczne place zabaw dla dzieci, wymieniamy stare ławki i kosze na nowe. Budynki są odnawiane, ocieplone, o różnorodnej kolorystyce elewacji, komunikacja piesza i kołowa odbywa się po równej nawierzchni z kostki brukowej.

Na zakończenie serdeczne podziękowania składam wszystkim członkom Rady Osiedla za pracę społeczną i poświęcenie wolnego czasu dla naszej lokalnej społeczności oraz tym wszystkim, którzy od wielu lat służą pomocą dla dobra współmieszkańców i przyczyniają się do poprawy warunków ich codziennego bytu.

Pełnomocnik Zarządu  
Kierownik Administracji Osiedla  
„Bronowice III Maki”  
Andrzej Łyk