

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
ADMINISTRACJI OSIEDLA „BRONOWICE III - MAKI” ZA 2014 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 rzemieślnicze, ochrony zdrowia, przedszkola, szkoła otoczone zespołami zieleni z wyznaczonymi placami zabaw dla dzieci. Administracja Osiedla obejmuje swoją działalnością **37 budynków** o pow. użytkowej **99.518,61 m²** w tym: **2030 lokali mieszkalnych** o pow. **92.526,56 m²**, **48 lokali użytkowych** o pow. **5.629,88 m²** oraz **86 garaży** o pow. **1.362,17 m²**. Osiedle zamieszkuje około **4.304 osób**. Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. Osiedle zostało podzielone na 24 jedno i wielobudynkowe 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 powierzone zasoby. W ich skład wchodzi 5 pracowników administracyjno – technicznych łącznie z Pełnomocnikiem Zarządu Kierownikiem Osiedla, 11 konserwatorów o różnych profesjach zawodowych, 10 gospodarzy rejonów. Struktura organizacyjna Administracji utrzymana na poziomie 2013 roku.

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, sprawna i fachowa obsługa administracyjna.
- 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 Dzielnicy 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 **6.724.973 zł.** Wpływy z tytułu użytkowania lokali **6.938.389 zł.** co dało wynik na eksploatacji równy **277.679 zł.,** z tego niedobór na lokalach mieszkaniowych **44.511 zł.** , w lokalach użytkowych nadwyżka **307.821 zł** , w garażach nadwyżka **14.369 zł.**

ŚREDNIE ZUŻYCIA MEDIÓW

Zużycie zimnej wody	3,35	m ³ /os/m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody	20,83	zł/m ³
Wywóz śmieci	11,84	zł./os/m-c
Centralne ogrzewanie	1,87	zł/m ² /m-c
Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości	8,24	zł/lokal/m-c
Eksploatacja dźwigów	2,06	zł/osoba/m-c

REALIZACJA ZADAŃ REMONTOWYCH W 2014 ROKU:

Z analizy działalności gospodarczej osiedla „Bronowice III – Maki” za rok 2014 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 223.310 zł.

Podstawą do wykonywania robót remontowych w Osiedlu był plan rzeczowo-finansowy robót remontowo – konserwatorskich opracowany na rok 2014 na podstawie przeglądów rocznych w których uczestniczyli pracownicy Administracji, inspektorzy nadzoru i członkowie Rady Osiedla. Plan remontowy rzeczowo-finansowy na rok 2014 po wnikliwej analizie , został pozytywnie i jednogłośnie zatwierdzony przez członków Rady Osiedla.

Ogółem w skali osiedla, środki na funduszu remontowym na rok 2014 zamknęły się kwotą **2.894.376 zł** , w tym:

- na funduszu remontowym wszystkich nieruchomości **2.001.795 zł**
- na funduszu remontowym wspólnym osiedla **892.581zł.**

W ramach funduszu remontowego w roku 2014 wykonano następujące prace :

I ROBOTY MALARSKIE , MURARSKIE , TYNKARSKIE , ZADASZENIA

- Malowanie klatek schodowych , korytarzy , pomieszczeń wspólnych w 2 budynkach tj.: Krańcowa 84 , Topolowa 2
- Malowanie elewacji szczytu ściany przy ul. Dr.M.Majd. 47
- Malowanie małej architektury w Osiedlu tj. urządzeń na placach zabaw , ławek , koszy znaków poziomych i pionowych , altan śmietnikowych , balustrad itp.

- Naprawa murów oporowych przy wjazdach do garaży – Dulęby 4 .
- Remont wejść do budynków poprzez obłożenie ścian płytkami ceramicznymi wraz z wymianą oświetlenia zewnętrznego oraz bramofonów w budynkach Dulęby 3,5 , Kosmonautów 84, Dr,M.Majd. 47,49 , Olchowa 6
- Wykonanie zadaszeń nad balkonami w ilości 10 szt. w budynkach Kręta 2 i Krańcowa 84.

II ROBOTY DROGOWE – 496 M²

- Modernizacja placu zabaw polegająca na ułożeniu nawierzchni z płyt eurofleks , doposażenie placu zabaw przy ul. Elektrycznej 61.
- Likwidacja wejścia do hydroforni przy ul. Dr.Męcz.Majd. 49
- Remont schodów , podestów , opaski , chodnika z kostki betonowej , likwidacja wydeptów ,wykonanie podestów pod ławki , uzupełnienie ubytków w nawierzchniach asfaltowych tj.: przy budynkach Olchowa 6, 5 , Kręta 2 , Topolowa 4 , Olchowa 11 , Bukowa 15, Dr,M.Majd. 49, 55 , Wierzbowej 13.

III ROBOTY DŹWIGOWE

- Wymiana dźwigów w ramach programu unijnego w ilości 17 szt. tj.: w budynkach Topolowa 2 . 4 , Krańcowa 84 po jednym dźwigu oraz po dwa w budynkach Olchowa 1 , Krańcowa 82 , Elektryczna 61, Wierzbowa 13, Krańcowa 103, Dr,M.Majd. 49, 53.

IV ROBOTY INSTALACYJNE

- Legalizacja wodomierzy poprzez montaż wodomierzy odczytywanych drogą radiową w ilości 1760 szt. w 31 budynkach mieszkalnych i użytkowych tj.: Bukowa 22,19,23,26,15,17 , Kręta 2 , Olchowa 1,5,6,11 , Krańcowa 80,82,84,76,76a,103, Dulęby 1,3,5 , Dr,M.Majd. 47,49,53,55, Wierzbowa 13 , 11 , Topolowa 2 , 4 , Elektryczna 59 , 61 , Kosmonautów 84
- Wymiana domofonów w budynku Dr,M.Majd. 49
- Wymiana tablic elektrycznych TG w budynkach Dr,M.Majd. 47, Dulęby 4
- Instalacja sieci internetowej hot spot w budynku Wierzbowa 13

V ROBOTY STOLARSKIE

- Wymiana stolarki stalowej na aluminiową – witryny - w lokalach użytkowych przy ul.Bukowa 15,17 , Krańcowa 103, Olchowa 11, Dulęby 1 w ilości 322 m²
- Wymiana zdewastowanych drzwi aluminiowych zewnętrznych w ilości 1 szt. w budynku Dr,M.Majd. 49
- Montaż w stolarence okiennej nawietrzaków w ilości 400 szt. w budynkach Bukowa 19,21,23,26

Ponadto konserwatorzy Osiedla w ramach usług świadczonych dla Osiedla wykonali między innymi : remont altan śmietnikowych po spaleniu przy ul . Krańcowa 76b i 80 , wymianę tablic elektrycznych wraz z przyłączami w budynkach Dulęby 3,5 , Kosmonautów 84 , Dr.M.Majd. 55 , modernizację oświetlenia wewnątrz budynku oraz na zewnątrz Topolowa 2 , Bukowa 21,23,26, Olchowa 5 , 6 , Krańcowa 76b , montaż głowic na grzejnikach ogólnodostępnych w 12 budynkach , montaż nasad kominowych w budynku Bukowa 21 , montaż koszy na śmieci , ławek , wygrodzeń terenów zielonych , trejaży , przekładanie nawierzchni z kostki, cząstkowe 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 2569 zleceń - w grupie **hydrauliczy 652 , elektrycy 987 , ogólnobudowlani 930.**

Należy poinformować, że w roku 2014 zakończono realizację zadań ujętych w projekcie unijnym pt. „Renowacja Osiedla Bronowice III Maki „ . Realizacja polegała przede wszystkim na wymianie 17 szt. dźwigów

w budynkach wymienionych wyżej . Koszty z tym związane to kwota 2.674.615,14zł. w tym udział własny obciążający fundusz remontowy to kwota 1.113.936,82 zł. – spodziewana kwota dotacji to 1.560.678,32 zł. Ponadto wykonano montaż łącza internetowego typu hot spot.

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, przestrzegania ciszy nocnej , niestosowanie się do zaleceń Administracji Osiedla , kiedy dotyczy to przestrzegania zasad bezpieczeństwa , szczególnie do zaleceń po przeglądach przewodów kominowych i instalacji gazowej , brak obowiązkowości mieszkańców i nie udostępnianie w nakreślonym terminie swoich mieszkań do wykonania przeglądów wynikających z Prawa Budowlanego .

Pracownicy Administracji, na każde wezwanie niezależnie od warunków pogodowych i pory dnia świadczą swoją pracę na rzecz naszych mieszkańców. Jest to postrzegane przez naszych Członków. Członkowie 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 wygradzone i bezpieczne place zabaw dla dzieci , wymieniamy stare ławki i kosze na nowe. Budynki są odnawiane, ocieplone o różnorodnej kolorystyce elewacji budynków , kostka brukowa na alejkach osiedlowych. Chcemy te roboty kontynuować również w roku 2015.

Obecnie na terenie Osiedla wykonywane są roboty konserwatorskie polegające między innymi na remoncie i malowaniu urządzeń zabawowych , barierek , wymianie ławek i koszy itp., odnawianiu uszkodzonych elementów małej architektury , remonty instalacji wod.-kan. i grzewczej , montażu głowic termostatycznych na grzejnikach klatkowych w pozostałych budynkach , wymiana oświetlenia na bezdotykowe w budynkach Dulęby 1 , Dr.M.Majd 47 , Elektryczna 59 , montaż krat w oknach piwnicznych budynków wysokich.

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