



**PROGRAM DZIAŁANIA NA
2010 ROK**

PROGRAM DZIAŁANIA NA 2010 ROK

I. DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

Zapowiadana nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po uprzednim rozpatrzeniu nowelizacji z 31.07.2007 r. przez Trybunał Konstytucyjny w dniach 17.12.2008 r. i 15.07.2009 r. i zakwestionowaniu jako niezgodnych z Konstytucją niektórych jej zapisów doczekała się uchwalenia jej przez Sejm RP w dniu 18.12.2009 r. (podpisana przez Prezydenta RP 22.12.2009 r.).

Głównymi zmianami w ostatniej grudniowej nowelizacji było wydłużenie terminu możliwości wyodrębnień mieszkań o statusie spółdzielczych własnościowych praw do lokali do 30.06.2010 r. pomimo, iż Trybunał Konstytucyjny dopuszczał termin tylko do 30.12.2009 r. W nowelizacji tej nie odniesiono się do kwestionowanego przez TK art. 48 ust.3 dotyczącego dalszego wyodrębniania najemców byłych mieszkań zakładowych i ustalania ewentualnego rodzaju sposobu ekwiwalentu- nadal istnieje luka prawna w tym zagadnieniu. Temat ten prawdopodobnie (wg informacji z różnego rodzaju komentarzy i szkoleń) jest nadal rozpatrywany przez Podkomisję Sejmu i nie wiadomo kiedy będzie opublikowany. Niektóre gremia polityczne opowiadają się za opracowaniem i uchwaleniem zupełnie nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przewidywane dalsze zmiany ustawowe będą wymagały dalszych zmian statutowych, ponowne ich uchwalenie przez Walne Zgromadzenie Członków oraz rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS). Jednym słowem obserwuje się trwającą nadal ingerencje Państwa w prywatny majątek Spółdzielni mieszkaniowych.

Głównymi zakładanymi kierunkami działań Spółdzielni będą:

1. Uaktualnienie i wprowadzenie zmian w statucie Spółdzielni, wdrażanie w życie postanowień statutu w miarę zapowiadanej nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Prowadzenie działalności finansowo-księgowej dostosowanej do aktualnie obowiązujących przepisów.
3. Wprowadzenie zmian w istniejących regulaminach Spółdzielni wynikających ze zmieniającego się ustawodawstwa i w konsekwencji statutu.
4. Realizacja zamierzeń prowadzących do ciągłej, dalszej poprawy warunków zamieszkiwania w poczuciu bezpieczeństwa prawnego i finansowego naszych zasobów mieszkaniowych.
5. Prowadzenie dalszej racjonalnej gospodarki eksploatacyjnej oraz remontowo-inwestycyjnej w naszych zasobach mieszkaniowych.

II. REMONTY, INWESTYCJE

W uzgodnieniu z Radami Osiedlowymi i Radą Nadzorczą do realizacji przyjęto Uchwałą z dnia 30.03.2010 r. cztery plany remontowo-inwestycyjne:

- Plan remontów budynków mieszkalnych na 2010 r. - fundusz remontowy podstawowy,
- Plan remontów budynków mieszkalnych na 2010 r. – fundusz remontowy na termomodernizację,
- Plan remontowo – inwestycyjny obiektów infrastruktury na 2010 r.– fundusz remontowy podstawowy,
- Plan remontowo – inwestycyjny obiektów infrastruktury na 2010 r. – mienia Spółdzielni finansowany z wyniku finansowego.

1. PLANY REMONTOWE

Plan remontów budynków mieszkalnych na 2010 r. – fundusz remontowy podstawowy uzgodniono na poziomie planowanych nakładów w wysokości 2 400 000,00 zł przy potrzebach 3 752 000,00 zł określonych w przeglądach technicznych i wynikających z bieżących oczekiwań mieszkańców.

Dla zabezpieczenia środków na wykonawstwo przewidzianych zadań Zarząd i Rada Nadzorcza GSM „Nasz Dom” zmuszone były do podjęcia pierwszej od maja 2006 roku decyzji o podwyższeniu od czerwca 2010 roku składek na fundusz remontowy. Na rok 2010 zaplanowano do wykonania następujący zakres robót remontowych.

PLAN REMONTÓW BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
Budynki własne- fundusz remontowy w ramach środków zgromadzonych na
poszczególnych nieruchomościach

| L.p. | Poz. planu | Rodzaj remontu wyszczególnienie zakresu robót | Lokalizacja robót remontowych (ulica, nr bud.) | Wymagane nakłady na realiz. brutto | Planowane nakłady syst.zlec. brutto | Uwagi |
|------|------------|---|---|---|--|-------|
| -1- | -2- | -3- | -4 | -5- | -6- | -7- |

A. REMONTY GŁÓWNE

1 Roboty instalacji wod.-kan. i c.o.

| -1- | -2- | -3- | -4 | -5- | -6- | -7- |
|-----|-----|--------------------------------|---|--|--|-----|
| 1 | 1.2 | Wymiana instalacji wodnej | | 0 | 0 | |
| 2 | 1.2 | Wymiana instalacji wod. - kan. | Solidarności 18 Parandowskiego 3 Gojawicyńskiej 12 Gojawicyńskiej 8 Gojawicyńskiej 14 | 90 000 90 000 80 000 140 000 105 000 | 90 000 90 000 80 000 140 000 0 | |

2 Roboty budowlane

| | | | | | | |
|------------------------------|-----|-------------------------------------|--|---|---|---|
| 3 | 2.1 | Remont dachów (pokrycie, blacharka) | 1-go Maja 40-56 Brodzińskiego 7-15 Lexa 9 Leśna 2,4 Grabowa 1,4,5 Grabowa 6,9 Modrzewiowa 9,13 | 324 000 200 000 108 000 60 000 75 000 80 000 50 000 | 144 000 80 000 108 000 60 000 0 80 000 50 000 | 1-go Maja od 42,44,48,52 Brodzińskiego 11,13 |
| Razem remonty główne: | | | | | | |
| Razem A | | | | 1 402 000 | 922 000 | |

B. REMONTY BIEŻĄCE

1 Roboty elektroenergetyczne

| -1- | -2- | -3- | -4 | -5- | -6- | -7- |
|-----|-----|--------------------------------|------------|--------|--------|-----|
| 4 | 1.1 | Remont instalacji odgromowej | wg potrzeb | 30 000 | 20 000 | |
| 5 | 1.2 | Remont instalacji elektrycznej | wg potrzeb | 1 000 | 1 000 | |

2 Roboty budowlane

| -1- | -2- | -3- | -4 | -5- | -6- | -7- |
|-----|-----|---|---|----------------------------|----------------------------|-----------------|
| 6 | 2.1 | Konserwacja i naprawa serwisowa dachów | wg potrzeb Gwarecka 3 Kosynierów 4 - daszki nad balkonami | 50 000 30 000 15 000 | 50 000 30 000 15 000 | |
| 7 | 2.2 | Malowanie klatek schodowych | Solidarności 14,16,18 Leśna 40 | 24 000 30 000 | 8 000 30 000 | Solidarności 18 |
| 8 | 2.3 | Remonty kominów i przewodów wentylacyjnych | 1-go Maja od 42,44,48,52 wg potrzeb | 270 000 150 000 | 120 000 150 000 | |
| 9 | 2.4 | Wymiana drzwi wejściowych do budynków (pojedyncze) | Gojawicyńskiej 2,4 Kłodnicka 58 Grodzka 1c,d | 64 000 32 000 10 000 | 64 000 32 000 10 000 | |

| | | | | | | |
|----|------|--|--|--|---|--|
| 11 | 2.6 | Remont daszków nad wejściem do klatek schodowych + renowacja konst. | wg potrzeb Kukuczki 2,4 (wymiana blach trapezowych) | 15 000 | 15 000 | |
| 12 | 2.7 | Wymiana drzwi wejściowych do mieszkań oraz innych pomieszczeń | wg potrzeb | 28 000 | 28 000 | |
| 13 | 2.8 | Wykonanie ekspertyzy oceny stanu technicz. płyt, oceny stanu techn. płyt osłonowych (ewentualne | wg kontroli rocznej - Leśna 38,40 -budynki z wielkiej płyty planowane do docieplenia | 50 000 | 50 000 | |
| 14 | 2.9 | Podwyższenie balustrad | | 0 | 0 | |
| 15 | 2.10 | Naprawa żelbetowych płyt balk. , ścianek balkonowych, balustrad szpilkowanie płyt) | Gojawiczyńskiej 2,4 Kłodnicka 58 Brzechwy 7,9,11,13 - wg konieczn. Leśna 1,2,3,4,6,8,10,12,14 Borowa 2,4 wg potrzeb | 216 000 108 000 180 000 360 000 72 000 10 000 | 108 000 0 50 000 252 000 72 000 10 000 | |
| 16 | 2.11 | Remont i konserwacja blach i obróbek dylatacyjnych , rynien i rur spustowych oraz naprawa cokołów | wg potrzeb Leśna 40e | 60 000 | 54 000 | |
| 17 | 2.12 | Świetliki+wejście na dach | Energetyków 12 | 90 000 | 90 000 | |
| 18 | 2.13 | Remont siatek p/upadkowe na klatkach schodowych | wg potrzeb | 0 | 0 | |
| 19 | 2.14 | Remont włazów na dach | wg potrzeb | 5 000 | 2 000 | |
| 20 | 2.15 | Wymiana uszczelnień styków płyt prefabrykowanych w elewacjach, naprawa tynku na elewacji | wg potrzeb | 30 000 | 30 000 | |
| 21 | 2.16 | Wymiana stopnic, remont schodów, podestów balustrad | wg potrzeb Zamenhofa 8 i 10 (balustrady) | 30 000 3 000 | 30 000 3 000 | |
| 22 | 2.17 | Wykonanie opaski wokół budynku oraz naprawa ścianek dociskowych zabezpieczających izolację pionową | Gojawiczyńskiej 8 Kosymierów 4 Brodzińskiego 5a,b-projekt dremażu Brodzińskiego 5a,b -drenaż liniowy | 12 000 8 000 3 000 170 000 | 12 000 8 000 3 000 0 | |
| 23 | 2.18 | Remont posadzek na klatkach schodowych | wg potrzeb | 0 | 0 | |
| 24 | 2.18 | Docieplenie stropów piwnic | wg potrzeb | 30 000 | 30 000 | |
| 25 | 2.19 | Roboty różne (bieżące i awaryjne) | wg potrzeb | 60 000 | 40 000 | |

3 Remonty instalacji wod-kan, c.o.

| - 1 - | - 2 - | - 3 - | - 4 - | - 5 - | - 6 - | - 7 - |
|-------|-------|--|------------|--------|--------|-------|
| 26 | 3.1 | Odwodnienie piwnic wraz z wykonaniem izolacji ciężkiej | wg potrzeb | 40 000 | 0 | |
| 28 | 3.3 | Remonty bieżące i awaryjne | wg potrzeb | 46 000 | 43 000 | |

4 Remonty instalacji gazowej

| - 1 - | - 2 - | - 3 - | - 4 - | - 5 - | - 6 - | - 7 - |
|-------|-------|----------------------------------|------------|-------|-------|-------|
| 29 | 4.1 | Remont i wymiana szafek gazowych | wg potrzeb | 2 000 | 2 000 | |

| | | | | | | |
|----|-----|----------------------------|------------|-------|-------|--|
| 30 | 4.2 | Remonty bieżące i awaryjne | wg potrzeb | 2 000 | 2 000 | |
|----|-----|----------------------------|------------|-------|-------|--|

5 Nadzór

| - 1 - | - 2 - | - 3 - | - 4 - | - 5 - | - 6 - | - 7 - |
|--------------------------------------|-------|----------------------|------------|------------------|------------------|-------|
| 31 | 5.1 | Nadzór nad remontami | wg potrzeb | 14 000 | 14 000 | |
| Razem remonty bieżące razem B | | | | 2 350 000 | 1 478 000 | |
| Razem A+B | | | | 3 752 000 | 2 400 000 | |

Zmiany ustawodawstwa spółdzielczego, wprowadziły konieczność odrębnego rozliczania funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości. Konieczność uchwalenia przez Walne Zgromadzenie w 2009 roku sposobu finansowania remontów budynków, których stan funduszu remontowego nie pokrywa kosztu planowanych robót spowodowały poślizg w realizacji planowanych robót dociepleniowych w roku 2009. Wynikiem tych wszystkich uwarunkowań jest bardzo napięty i rozbudowany Plan remontów budynków mieszkalnych na 2010 r. – funduszu przeznaczanego na termomodernizację. Zawiera on bowiem 4 budynki przewidziane do termomodernizacji w 2009 roku a nie ocieplone w związku z późnym przyznaniem premii termomodernizacyjnych przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz 4 budynki planowane do ocieplenia w następnej kolejności. Całkowity koszt robót dociepleniowych oraz robót związanych z ociepleniem winien zamknąć się kwotą 3 983 000,00 zł. Jego realizacja w głównej mierze uzależniona jest od akceptacji podejmowanych zobowiązań finansowych przez właścicieli mieszkań wyodrębnionych i członków spółdzielni jak i od biegu spraw formalnych w Banku Gospodarstwa Krajowego. Plan ten przedstawia się następująco.

PLAN REMONTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
budynki własne - fundusz remontowy-celowy + kredyt z premią termomodernizacyjną

A. Docieplenia planowane w 2009 r. do wykonania w 2010 r.

| L.p. | Poz. planu | Lokalizacja robót | Rodzaj inwestycji zakres robót | Wymagane nakłady na realizację brutto | Planowane środki Spółdzielni na realizację brutto |
|----------------|------------|-------------------|--|---------------------------------------|---|
| - 1 - | - 2 - | - 3 - | - 4 - | - 5 - | - 6 - |
| 1 | 1.1 | Lexa 13 | Wymiana luksferów przy drzwiach wejściowych do budynków. Ocieplenie ścian zewnętrznych Ocieplenie balkonów Wymiana okien na klatce schodowej Wymiana okienek piwnicznych | 247 000 | 247 000 |
| 2 | 1.2 | Grodzka 10 | Ocieplenie ścian zewnętrznych | 20 000 | 20 000 |
| 3 | 1.3 | Międzybłokowa 8 | Ocieplenie szczelin dylatacyjnych Ocieplenie ścian zewnętrznych | 386 000 | 386 000 |
| 4 | 1.4 | Brzechwy 4 | Ocieplenie szczelin dylatacyjnych Ocieplenie ścian zewnętrznych Wymiana okien na klatkach schodowych | 380 000 | 380 000 |
| 5. | 1.5 | Roboty związane | | 425 000 | 425 000 |
| Razem A | | | | 1 458 000 | 1 458 000 |

B. Docieplenia 2010 r.

| L.p. | Poz. Planu | Lokalizacja robót | Rodzaj inwestycji zakres robót | Wymagane nakłady na realizację brutto | Planowane środki Spółdzielni na realizację brutto |
|--------------------------|------------|-------------------|--|---------------------------------------|---|
| - 1 - | - 2 - | - 3 - | - 4 - | - 5 - | - 6 - |
| 6 | 2.1 | Brodzińskiego 1 | Ocieplenie szczelin dylatacyjnych Ocieplenie ścian zewnętrznych Wymiana okien na klatkach schodowych | 380 000 | 380 000 |
| 7 | 2.2 | Kłodnicka 66 | Ocieplenie szczelin dylatacyjnych Ocieplenie ścian zewnętrznych Wymiana okien na klatkach schodowych Wymiana okienek piwnicznych | 324 000 | 324 000 |
| 8 | 2.3 | Kosynierów 4 | Ocieplenie ścian zewnętrznych Ocieplenie szczelin dylatacyjnych Wymiana świetlików i włazów dachowych Wymiana okienek piwnicznych | 731 000 | 731 000 |
| 9 | 2.4 | Międzybłokowa 10 | Ocieplenie szczelin dylatacyjnych Ocieplenie ścian zewnętrznych | 362 000 | 362 000 |
| 10 | 2.5 | Roboty związane | | 728 000 | 728 000 |
| Razem część B : | | | | 2 525 000 | 2 525 000 |
| Razem część A+B : | | | | 3 983 000 | 3 983 000 |

Planowana od czerwca 2010 roku podwyżka stawek funduszu remontowego umożliwi nam w ramach Planu remontowo – inwestycyjnego obiektów infrastruktury na 2010 finansowanego z funduszu remontowego podstawowego i środków obrotowych wykonawstwo robót na poziomie możliwości finansowych tj. 217 500,00 zł.

PLAN REMONTOWO – INWESTYCYJNY obiektów infrastruktury na rok 2010 r.

źródło finansowania - z Funduszu Remontowego podstawowego w ramach środków zgromadzonych na poszczególnych nieruchomościach

Część A - REMONTY

Roboty budowlane

| L.p. | Poz. planu | Rodzaj remontu wyszczególnienie zakresu robót | Lokalizacja robót remontowych (ulica, nr bud.) | Wymag. nakłady na realiz. brutto | Planowane nakłady syst. zlecony |
|-----------------------------|------------|--|--|----------------------------------|---------------------------------|
| - 1 - | - 2 - | - 3 - | - 4 - | - 5 - | - 6 - |
| 1 | 1.1 | Remont plac zabaw (ławki, piaskownice) | remont wg potrzeb doposażenie | 8 000 | 8 000 |
| 2 | 1.2 | Naprawa schodów na dojściach do budynków | Gojawczyńskiej 8 Makuszyńskiego 9,11 | 7 000 18 000 | 7 000 0 |
| 3 | 1.3 | Wykonanie , remont lub zadaszenie placyków gospodarczych | Kłodnicka 105 z dojazdem wg potrzeb | 22 000 | 22 000 |
| 2 Remonty instalacji | | | | | |
| 4 | 2.1 | Remonty bieżące i awaryjne | wg potrzeb | 1 000 | 1 000 |

3 Roboty drogowe

| | | | | | |
|----------------|-----|------------------|---|--|--|
| 5 | 3.1 | Remont dróg | wg potrzeb Brzechwy 5 - szczyt Kosymierów 2 (droga wraz z parkingiem) | 2 000 27 000 220 000 | 2 000 0 22 000 |
| 6 | 3.2 | Parking | Sejmu Śląskiego I (częściowo nasz teren) | 5 000 | 5 000 |
| 7 | 3.3 | Plac zabaw | za Brodzińskiego od strony połany | 0 | 0 |
| 8 | 3.4 | Remont chodników | Brzechwy 5,7,13 od lasu 50% Kłodnicka 62,64,66,68 Kłodnicka 105 Brodzińskiego 1 do 15 Gojawczyńskiej 4, 6,8,12,14 Grodzka 1c,d Grodzka 8 Grodzka 10 Lexa 13 Makuszyńskiego 9,11 Makuszyńskiego 9-11 od płotu Gałczyńskiego 2 - szczyt Kukuczki 2,4 Sztolniowa 7,9,11 | 15 000 78 000 12 000 120 000 175 000 4 000 6 000 6 000 8 000 65 000 9 000 6 000 30 000 85 000 | 0 0 12 000 0 0 4 000 6 000 6 000 8 000 0 9 000 0 0 56 000 |
| Razem A | | | | 929 000 | 168 000 |

4 Część B - INWESTYCJE - finansowane ze środków obrotowych - amortyzacja w koszty nieruchomości

| L.p. | Poz. planu | Rodzaj remontu wyszczególnienie zakresu robót | Lokalizacja robót remontowych (ulica, nr bud.) | Wymag. nakłady na realizację Brutto | Planowane nakłady syst. zlecony |
|---------------------|------------|---|---|--|---------------------------------------|
| 9 | 4.1 | Oświetlenie placu pomiędzy budynkami | Sztolniowa 7,9,11projekt | 3 000 29 000 | 3 000 29 000 |
| 10 | 4.2 | Parking | Szybowa 2 Brzechwy 4 Lexa 9 Makuszyńskiego 11 Grabowa 6 | 17 500 280 000 71 000 0 15 000 | 17 500 0 0 0 0 |
| 11 | 4.3 | Chodniki | Szybowa 2b, Gwarecka 3 | 15 000 | 0 |
| RAZEM B : | | | | 430 500 | 49 500 |
| RAZEM A +B : | | | | 1 359 500 | 217 500 |

Uchwała Nr 22/09 Walnego Zgromadzenia z 20.06.2009 roku pozostawiła z wyniku finansowego 2008 kwotę 487 230,73 zł do decyzji Walnego Zgromadzenia w 2010 roku jako wynik niepodzielny. Wobec wciąż poważnych potrzeb remontowo – inwestycyjnych mienia spółdzielni określanych w chwili obecnej na kwotę 1 032 000,00 zł proponujemy przeznaczenie części przedmiotowego wyniku finansowego w kwocie 430 000,00 zł na realizację robót ujętych i zaakceptowanych warunkowo przez Rady Osiedlowe i Radę Nadzorczą. Poniżej przedstawiamy Plan remontowo – inwestycyjny obiektów infrastruktury mienia spółdzielni na 2010 rok finansowany z wyniku finansowego.

PLAN REMONTOWO – INWESTYCYJNY
obiektów infrastruktury na rok 2010 r.

*źródło finansowania - FR INFRASTRUKTURY MIENIA SM DOFINANSOWANYM Z WYNIKU
FINANSOWEGO*

| L.p. | Poz. planu | Rodzaj remontu wyszczególnienie zakresu robót | Lokalizacja robót remontowych (ulica, nr bud.) | Wymagane nakłady na realiz. brutto | Planowane nakłady syst. zlecony |
|-----------------------------|------------|---|---|--|-------------------------------------|
| -1- | -2- | -3- | -4- | -5- | -6- |
| 1 | 1.1 | Remont plac zabaw (ławki, piaskownice) | remont wg potrzeb doposażenie, kosze | 8 000 | 8 000 |
| 2 | 1.2 | Naprawa schodów na dojściach do budynków | Kłodnicka 62,64,66,68 | 24 000 | 0 |
| 3 | 1.3 | Wykonanie, remont lub zadaszenie placyków gospodarczych | Modrzewiowa 7 Leśna 38 Leśna 40 wg potrzeb | 15 000 15 000 15 000 10 000 | 15 000 15 000 15 000 4 000 |
| 2 Remonty instalacji | | | | | |
| 5 | 2.1 | Remonty bieżące i awaryjne | wg potrzeb | 2 000 | 2 000 |
| 3 Roboty drogowe | | | | | |
| 6 | 3.1 | Remont dróg | wg potrzeb Brzechwy 9 poszerzenie drogi wg projektu Gojawiczyńskiej 4 II etap Gojawiczyńskiej 8 III etap | 5 000 10 000 220 000 95 000 | 5 000 0 189 000 0 |
| 7 | 3.2 | Parking | Gojawiczyńskiej 4 Gojawiczyńskiej 8 Brzechwy 7 Brzechwy 9 Sztolniowa 7 | 65 000 70 000 35 000 30 000 60 000 | 0 0 0 0 60 000 |
| 8 | 3.3 | Plac zabaw - modernizacja | Modrzewiowa 1-7 II etap Leśna - Borowa | 80 000 120 000 | 80 000 30 000 |
| 9 | 3.4 | Remont chodników | Brzechwy 5,7,13 - od lasu 50% Gojawiczyńskiej 4 Grabowa 1-5 Międzybłokowa 8 | 15 000 25 000 7 000 | 0 0 7 000 |
| RAZEM A : | | | | 926 000 | 430 000 |

4 Część B – Inwestycje finansowane ze środków obrotowych amortyzacja z kosztów mienia

| L.p. | Poz. planu | Rodzaj remontu wyszczególnienie zakresu robót | Lokalizacja robót remontowych (ulica, nr bud.) | Wymagane nakłady na realiz. brutto | Planowane nakłady syst. zlecony |
|---------------------|------------|--|--|------------------------------------|---------------------------------|
| -1- | -2- | -3- | -4- | -5- | -6- |
| 10 | 4.1 | Parking | za Międzybłokową 8 Brzechwy 11-13 od lasu | 39 000 67 000 | 0 0 |
| RAZEM B : | | | | 106 000 | 0 |
| RAZEM A +B : | | | | 1 032 000 | 430 000 |

Potrzeby remontowe obiektów komercyjnych przewidziano na poziomie zabezpieczenia ich stanu technicznego, niezbędnych robót elewacyjnych oraz związanej z nimi kosmetyki infrastruktury.

Wykaz robót budowlanych planowanych w 2010 roku w obiektach komercyjnych.

I. Budynki Kłodnicka 97,99

| | Kłodnicka 97 | Kłodnicka 99 |
|---|---------------------|---------------------|
| Wymiana instalacji wod.-kan. | 5 000,00 zł | 20 000,00 zł |
| Remont łazienek | 30 000,00 zł | 0 |
| Wymiana okien | 5 000,00 zł | 5 000,00 zł |
| Remonty bieżące | 15 000,00 zł | 50 000,00 zł |
| Suma | 55 000,00 zł | 75 000,00 zł |
| Remonty z lat ubiegłych rozliczone w czasie- dach 2008 90 918,70 zł / 10 lat | 9 900,00 zł | 0 |
| Razem | 64 900,00 zł | 75 000,00 zł |

Roboty te mają na celu zabezpieczenie prawidłowej eksploatacji obydwu obiektów.

II. Pawilony handlowe (potrzeby):

| | |
|---|--------------------------|
| - remont elewacji wraz z jej dociepleniem | 220 000,00 zł |
| - remont chodników wraz z przebudową podestów wejściowych Makuszyńskiego 5 | 25 000,00 zł |
| - remont konserwacja obróbek blacharskich Kłodnicka 70 Makuszyńskiego 4 | 10 000,00 zł |
| - naprawa – remont połączeń dachu (przewiązka, dostawy materiału - wystąpiło ugięcie konstrukcji zadaszania – do 5 – 6 cm w środku) | |
| Wymagana analiza i wzmocnienie – projekt | 5 000,00 zł |
| - remont | 20 000,00 zł |
| - schody terenowe (Makuszyńskiego 5) wersja do zmniejszenia powierzchni schodów | 10 000,00 zł |
| - remonty bieżące | 4 000,00 zł |
| | Σ = 294 000,00 zł |
| Remonty rozliczone w czasie | 34 500,00 zł |
| | 328 500,00 zł |

Wymienione powyżej roboty planujemy zrealizować w trzech etapach pozwoli to na sfinansowanie ich z wpływów z przedmiotowych lokali użytkowych.

- w pierwszym etapie planujemy wymianę stolarki w pawilonie Makuszyńskiego 5 oraz przebudowę chodnika i schodów od strony parkingu,
 - w drugim ocieplenie elewacji pawilonu Makuszyńskiego 5,
 - w trzecim remonty i konserwacje obróbek blacharskich, naprawy wzmocnienie, konserwacje połączeń dachu pawilonów Kłodnicka 70 i Makuszyńskiego 4.
- Całość robót przewidujemy zamknąć w 2012 roku.

III. Przewiązka Modrzewiowa 9 i 13

W przypadku podjęcia robót dociepleniowych Modrzewiowej 9 i 13 zachodzi konieczność ocieplenia części komercyjnej budynku. W tym celu na 2010 zabezpieczono wymienioną poniżej kwotę.

Szacunkowy koszt docieplenia Σ ~ 70 000,00 zł

IV. Pomieszczenie po byłej kotłowni – Grodzka 8 :

– roboty zachowawcze – zabezpieczenie
powierzchni ścian i piwnic oraz izolacja płyty stropowej 5 000,00 zł

Podane wartości są wartościami (netto)

Przewidywane w 2010 roku nakłady na gospodarkę remontową oraz inwestycyjną zabezpieczają utrzymanie stanu technicznego naszych zasobów. Przy bardzo rozbudowanym planie termomodernizacji stanowią jednak tylko 38 % kosztów odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego. Jak zwykle w takiej sytuacji wszelkie decyzje skutkujące zobowiązaniami finansowymi muszą być starannie wyważone.

III. GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Budynki mieszkalne

Pomimo zapewnień Kompanii Węglowej S.A. o finalizowaniu sprawy przekazania ułamkowych części budynków tj. Raclawicka 3, Gojawiczyńskiej 6 i 12 oraz Kłodnickiej 105 nie doszło jednak w 2009 r. do ich przekazania nieodpłatnego na rzecz Spółdzielni. Dlatego też w bieżącym roku 2010 Spółdzielnia nadal pilnie będzie monitorowała postęp prac w tym temacie przez KW S.A. Z chwilą przekazania tych części budynków przez KW S.A. Spółdzielnia dołoży wszelkich starań, aby przyspieszyć maksymalnie uregulowanie pozostałych do załatwienia spraw, które będą już tylko leżały po stronie GSM „Nasz Dom”.

2. Pozostałe nieruchomości

2.1. Gmina Ruda Śląska przystała na propozycję Spółdzielni dot. kupna przez Miasto Ruda Śląska działek gruntu nr 3057/113 o pow. 22 m² zajętej przez wybudowane rondo przy zbiegu ul. 1 Maja i Kłodnickiej, działki gruntu w skarpie o nr 2401/113 o pow. 1128 m² /za działką MDK/, działki drogowej nr 2399/113 o pow. 1915 m² /obsługującej budynki MDK i Caritasu/ z ustanowieniem jej jako drogi publicznej jednakże terminy zawarcia aktu sprzedaży były przez Miasto kolejno przekładane. Dlatego też w wyniku ciągłych interwencji ustalono ostateczny termin zawarcia aktu kupna-sprzedaży na m-c czerwiec 2010 r.

Spółdzielnia cyklicznie będzie interweniowała w U.M., aby na pewno w deklarowanym przez Miasto terminie temat ten został zakończony.

2.2. Teren tzw. „POLANY”.

Spółdzielnia pomimo informacji Gminy o niemożliwości opracowania Planu Zagospodarowania Przestrzennego w roku 2010 z uwagi na brak funduszy dla tego tematu

/Studium Zagospodarowania Przestrzennego zostało zatwierdzone w sierpniu 2009 r./ nadal będzie czyniła starania, aby doszło do komunalizacji tego terenu i przekazaniu go do zagospodarowania przez Spółdzielnię.

2.3. Zamiana gruntów z Kompanią Węglową S.A.

Pomimo braku jakichkolwiek działań w tej sprawie ze strony Kompani Węglowej S.A. Spółdzielnia nadal będzie interweniowała w tej sprawie dążąc do jej zakończenia i uregulowania stanu prawnego działek nr 1136/25 i 1137/25 znajdujących się przy ul. Leśnej 3, a będących w użytkowaniu KW S.A., które ma przejąć Spółdzielnia przekazując w zamian nieruchomości gruntową położoną pod garażami przy ul. Brzechwy objętą działkami nr 2933/121, 2934/121, 2574/121 będącymi w użytkowaniu wieczystym GSM „Nasz Dom”.

2.4. Działki gruntu nr 1177/25 oraz 1166/25 położone w rejonie ul. Leśnej.

Urząd Miejski po zatwierdzeniu przez Radę Miasta Studium uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego poinformował Spółdzielnię, że z uwagi na brak możliwości finansowych w roku 2010 przewiduje opracowanie Planu Zagospodarowania Przestrzennego tego rejonu dopiero w 2011 r. /Poprzednia deklaracja Miasta to rok 2010./ Spółdzielnia okresowo będzie interweniowała w sprawie przeprowadzenia przez Miasto opracowania i uchwalenia tego planu jeszcze w roku 2010.

2.5. Zagospodarowanie budynku ul. Kłodnicka 99 /Blok „A”/

Ponieważ istnieje brak zainteresowania dzierżawą tego obiektu /ogłoszony przetarg z uwagi na brak ofert nie doszedł do skutku/ brak zainteresowania zagospodarowaniem obiektu na hotel z udziałem Gminy, Spółdzielnia wystąpi z propozycją sprzedaży tego obiektu /w drodze przetargu/ o zgodę Walnego Zgromadzenia Członków i podjęcie stosownej uchwały na zbycie /sprzedaż/. Opracowany kosztorys nakładów na konieczne remonty kształtuje się w kwocie ok. 2.000.000.00 zł. /bez doposażenia obiektu/, niektóre elementy budynku, a szczególnie jego instalacje już wymagają wymiany.

IV. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO-OŚWIATOWA

W zakresie działalności kulturalno-oświatowej Spółdzielnia nadal będzie sprawować pieczę nad sekcjami: modelarską, krótkofalowców, halowej piłki nożnej, szachowej poprzez dofinansowanie kosztów związanych z organizacją zawodów, organizacją wyjazdów na zawody, zakup materiałów, udostępnienie nieodpłatnie pomieszczeń dla tak potrzebnych społecznie organizacji.

Miesiąc wrzesień będzie miesiącem możliwości uczestniczenia w kolejnym Złazie rodzinnym Spółdzielczości.

Prezes Zarządu

mgr Andrzej Gontwiecha

Zastępca Prezesa
d/s ekonomicznych
Główna Księgowa

mgr Soria Sekuła - Janus

Zastępca Prezesa
d/s technicznych

mgr inż. Zygmunt Dołński