

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „ŁĄKOWA” PSM KOLEJARZ W LUBLINIE ZA 2015R

CHARAKTERYSTYKA OSIEDLA:

Zasoby osiedla to:

- dwie nieruchomości jednobudynkowe tzn. Medalionów 16 i Medalionów 18 rozdzielone ciągami pieszo-jezdnymi
- 227 mieszkań
- 2 lokale użytkowe (własnościowe)
- 1 plac zabaw wyposażony w urządzenia zabawowe
- 136 miejsc postojowych (oznaczonych)

Powierzchnia terenu osiedla – 15 378 m²

Powierzchnia zasobów (użytkowa) –12.973 m²

W osiedlu zamieszkuje około 509 osób.

Kierownik Administracji:

mgr inż. Anna Umińska

STRUKTURA ORGANIZACYJNA ADMINISTRACJI OSIEDLA:

Razem 3 etaty – niezmiennie w ostatnim okresie :

- 1 kierownik administracji
- 1 gospodarz rejonu
- 1 konserwator

OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI OSIEDLA MIN.:

- Do podstawowych zadań Administracji Osiedla w 2015r. należała eksploatacja zasobów osiedla, remonty i konserwacja, usługi dla mieszkańców, działalność samorządowa.
- Działalność gospodarcza prowadzona przez Administrację miała na celu utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynków, infrastruktury Osiedla oraz zapewnienie pełnej obsługi w zakresie dbałości o czystość i porządek w budynkach i ich otoczeniu w ramach posiadanych funduszy,
- 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, Radą Dzielnicy „Wrotków”, Policją, Strażą Miejską, w sytuacjach zakłócania spokoju na osiedlu, egzekwowania postanowień Regulaminu Porządku Domowego, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie oraz przedsięwzięciami świadczącymi usługi na rzecz osiedla.

Wyniki ekonomiczne w zł. osiedla za 2015r. przedstawiają się następująco:

	adres nieruchomości	koszty utrzymania nieruchomości ogółem	%	wpływy z czynszów ogółem	pożytki netto	wynik na nieruchomości za 2015 ogółem
I EŁ	Medalionów16	390 162	48	390 879	2 200	+ 2917
II EŁ	Medalionów18	421 375	52	420 221	1776	+ 622
	razem	811 537	100	811 100	3976	+ 3539

z tego: w lokalach mieszkalnych - nadwyżka (+) 3 259 zł.

w lokalach użytkowych - nadwyżka (+) 280 zł.

ŚREDNIE ZUŻYCIE MEDIÓW W 2015R:

MEDIA:	zł.	Jednostka
Zużycie zimnej wody	3,15	m ³ /os/m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody	24,50	zł/m ³
Wywóz śmieci	11,59	zł./os/m-c
Centralne ogrzewanie	1,86	zł/m ² /m-c
Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości	1,88	zł/lokal/m-c

ZADŁUŻENIE NA KONIEC GRUDNIA UB. R.

w naszym osiedlu było:

- 99 dłużników zalegających z opłatą czynszu do 1-go m-ca na kwotę 15 746 zł w tym:
budynek Medalionów 16 - 47 dłużników na kwotę 7 527 zł;
budynek Medalionów 18- 52 dłużników na kwotę 8 219 zł
- 30 dłużników zalegających z opłatą czynszu do 3-ch m-cy na kwotę 26 245 zł. w tym
budynek Medalionów 16 - 14 dłużników na kwotę 13 422 zł;
budynek Medalionów 18- 16 dłużników na kwotę 12 823 zł
- 15 dłużników zalegających z opłatą czynszu powyżej 3-ch m-cy na kwotę 107 135 zł. w tym budynek Medalionów
16 - 8 dłużników na kwotę 30 527 zł;
budynek Medalionów 18- 7 dłużników na kwotę 76 608 zł

łącznie 144 dłużników zalegających z czynszem na kwotę 149 126zł w tym
budynek Medalionów 16 - 69 dłużników na kwotę 51 476 zł;
budynek Medalionów 18- 75 dłużników na kwotę 97 650 zł.
Średnie statystyczne zadłużenie lokalu wynosi 656,94 zł./ lokal.

Przeprowadzane były rozmowy z osobami zalegającymi z opłatami za czynsz i kredyt . Na koniec grudnia ub.r. w naszym osiedlu było aż 99 dłużników.

REALIZACJA ZADAŃ REMONTOWYCH W 2015 ROKU:

Ogółem w roku 2015 nieruchomości (lokale mieszkalne) dysponowały następującymi środkami na funduszu remontowym:

Medalionów 16	218 276,20 zł
Medalionów 18	209 784,37 zł
Część wspólna osiedla	49 758,84 zł
.....	
Razem	477 819,41 zł

Rzeczowy plan remontów na rok 2015 wykonywany był przez firmy zewnętrzne oraz pracowników administracji. Decyzje o kolejności wykonywanych prac były podejmowane po wnikliwej analizie przy współudziale Rady Osiedla.

1. remonty w budynku Medalionów 16

- malowanie klatek schodowych 9 kl. /na kwotę 59400 zł./
- wymiana drzwi zew. na VI kl. 1 szt. /na kwotę 2899, 80zł./
- montaż zaworów przy grzejnikach na kl. sch. 27 szt. /na kwotę 4957,50 zł./
- wymiana grzejników na III i IX kl 2 szt.

- wymiana pionów i poziomów kanalizacyjnych I kl. 1 szt. /na kwotę 4654,43 zł./
- korekta do Planu Rem. wymiana okienek piwnicznych 89 szt. /na kwotę 22588,20 zł./

2. remonty w budynku Medalionów 18

- malowanie klatek schodowych 9 kl. /na kwotę 59400 zł./
- wymiana drzwi zew. na VI kl. 1 szt. /na kwotę 2899,8 zł./
- montaż zaworów przy grzejnikach na kl. sch. 21 szt.
- wymiana grzejnika na IX kl 2 szt. /na kwotę 3709 zł./
- Korekta do Planu Rem. wymiana okienek piwnicznych 85 szt. /na kwotę 21689,20 zł./

3. Administracja Osiedla Łąkowa

- naprawa schodów i wykonanie kratki ściekowej 1kpl /na kwotę 4903,20 zł./

Wykonanie wg planu remontowo – konserwacyjnego w 2015r. to:

Medalionów 16	97 775,55 zł
Medalionów 18	89 882,88 zł
Część wspólna osiedla	19 104,74 zł
.....	
Razem	206 763,17 zł

Na funduszu remontowym stan środków do dyspozycji na 31.12.2015 r. wynosił **271 056,24 zł.**

Remonty wykonane we własnym zakresie przez A.O.

- usunięto miejscowe przecieki z dachu poprzez naprawę rynien i rur spustowych,
- w okresie zimowym własnym sprzętem wykonano odśnieżanie oraz posypywanie piaskiem przejścia piesze i drogi osiedlowe, dokonano również przeglądu i konserwacji tego sprzętu aby można go było wykorzystać do koszenia trawników,
- czterokrotnie - w okresie letnim wykonano koszenie trawy i cięcie żywopłotów przy klatkach schodowych budynków Medalionów 16 i 18.
- na bieżąco były usuwane awarie elektryczne, hydrauliczne, przepychanie pionów kanalizacyjnych, naprawy drzwi, przecieki z dachu, konserwacje tablic elektrycznych, wymiany żarówek, odczyty wodomierzy, konserwacja instalacji centralnej ciepłej wody, itp.
- ponadto wykonano wiele prac mających na celu utrzymania estetyki osiedla przeprowadzono kompleksową konserwację drzew i krzewów, dbano o należyte wyposażenie i utrzymanie placu zabaw, remont i malowanie urządzeń zabawowych, ławek oraz wymianę piachu w piaskownicy,
- na bieżąco wywieszane były na tablicach ogłoszeń informacje i komunikaty dotyczące działalności Spółdzielni.
- rozpatrywane były wnioski mieszkańców składane pisemnie, telefonicznie i ustnie wymagające niezwłocznego załatwienia. Dotyczyły różnych spraw: problemy z uciążliwymi lokatorami uciążliwy pies, brak sprzątania, nie gaszenie światła na klatce, trzepanie chodników przez balkon nie dostosowanie się do regulaminów S-ni, samowolne nasadzenia bez uzgodnień ze współmieszkańcami i administracją,
- Przeprowadziliśmy systematyczne przeglądy instalacji. W trosce o bezpieczeństwo mieszkańców dużo uwagi poświęciliśmy również w minionym roku sprawom prawidłowego działania przewodów wentylacyjnych w mieszkaniach. Nadal przypominamy mieszkańcom, że przede wszystkim należy doprowadzić stały dopływ świeżego powietrza do mieszkania i zapewnić prawidłowy jego przepływ. Należy wietrzyć mieszkanie, nie zasłaniać kratki wentylacyjnych, oczyszczać je z kurzu, nie zasłaniać otworów w drzwiach łazienkowych, nie montować wentylatorów elektrycznych w kratkach wentylacyjnych.

Ze środków Urzędu Miasta dla Osiedla zostały wykonane prace o które bardzo zabiegaliśmy wspólnie z Radą Osiedla i Radą Dzielnicy

- zostało zlecone firmie Hortus koszenie skarpy nad rzeką Bystrzycą .
- wykonane zostały miejsca parkingowe od strony rzeki Bystrzycy, za co szczególne podziękowania składamy Panu Piotrowi Popielowi - obecnie Radnemu Miejskiemu, który spełnił swoją obietnicę przedwyborczą.

PLAN REMONTÓW NA 2016 R.

Pod koniec roku podobnie jak w latach ubiegłych dokonano przeglądu obiektów, najpilniejsze prace do wykonania zostały uwzględnione w planie remontów i konserwacji na 2016r.

Medalionów 16

- wymiana wodomierzy
- docieplenie elewacji IX kl.
- docieplenie ściany przy balkonie na I kl.
- wykonanie opaski przy IX kl.
- wykonanie naprawy cokołu przy IX kl
- projekt - kolorystyka elewacji budynku
- wiatrołap na VI kl
- naprawa koszy przyokiennych na VII kl.

Lokal użytkowy Comex

- naprawa pokrycia dachu i wymiana obróbek blacharskich
- naprawa opaski

Medalionów 18

- wymiana wodomierzy
- docieplenie elewacji IX kl.
- docieplenie ściany przy balkonie na I kl.
- wykonanie opaski przy IX kl.
- wykonanie naprawy cokołu przy IX kl
- projekt - kolorystyka elewacji budynku
- wiatrołap na VI kl
- naprawa murku oporowego przy VIII kl.
- naprawa schodów terenowych przy VIII i IX kl.

Na zakończenie serdeczne podziękowania składam za trzyletnią współpracę całej zstępującej Radzie Osiedla „Łąkowa”, za 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.

Nowo wybranej Radzie Nadzorczej oraz Radzie Osiedla życzę zadowolenia ze współpracy z mieszkańcami w rozwiązywaniu codziennych problemów.

Kierownik Administracji
Osiedla „ŁĄKOWA”

mgr inż. Anna Umińska