

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „ŁĄKOWA” PSM KOLEJARZ W LUBLINIE ZA 2016 r.

## CHARAKTERYSTYKA OSIEDLA:

Zasoby osiedla to:

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

Powierzchnia terenu osiedla – 15 378 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zasobów (użytkowa) – 12.973 m<sup>2</sup>

W osiedlu zamieszkuje około 500 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 M.IN.:

- Do podstawowych zadań Administracji Osiedla w 2016 r. 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 zaspokajaniu 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 przedsiębiorstwami świadczącymi usługi na rzecz osiedla.

## Wyniki ekonomiczne w zł osiedla za 2016 r. przedstawiają się następująco:

|      | adres nieruchomości | koszty utrzymania nieruchomości ogółem (zł) | %   | wpływy z czynszów ogółem (zł) | pożytki brutto (zł) | wynik na nieruchomości za 2016 ogółem (zł) |
|------|---------------------|---|-----|-------------------------------|---------------------|--|
| I EŁ | Medalionów 16       | 389 641                                     | 48  | 394 339                       | 2722                | + 7 420                                    |
| II   | Medalionów 18       | 420 391                                     | 52  | 425 629                       | 1727                | + 6 965                                    |
|      | razem               | 810 032                                     | 100 | 819 967                       | 4 449               | + 14 385                                   |

z tego: w lokalach mieszkalnych - nadwyżka (+) 13 411 zł

w lokalach użytkowych - nadwyżka (+) 974 zł

### Średnie zużycie mediów w 2016 r:

| MEDIA:   | zł    | Jednostka              |
|--|-------|------------------------|
| Zużycie zimnej wody                                | 2,92  | m <sup>3</sup> /os/m-c |
| Koszt podgrzania ciepłej wody                      | 24,93 | zł/m <sup>3</sup>      |
| Wywóz śmieci                                       | 11,52 | zł/os/m-c              |
| Centralne ogrzewanie                               | 2,08  | zł/m <sup>2</sup> /m-c |
| Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości | 1,84  | zł/lokal/m-c           |

### ANALIZA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Analiza kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w 2016r. wykazała wzrost kosztów średnio o 11,39% w porównaniu do roku ubiegłego. Obowiązujące zaliczki CO dla obu budynków w osiedlu „Łąkowa” w analizowanym okresie okazały się niewystarczające na pokrycie poniesionych kosztów. W związku z tym będzie konieczność podniesienia zaliczek CO dla obu budynków .

### Zadłużenie na koniec grudnia ub. r.

w naszym osiedlu było:

- 76 dłużników zalegających z opłatą czynszu do 1-go m-ca na kwotę 12 791 zł w tym:

budynek Medalionów 16 - 41 dłużników na kwotę 5 850 zł

budynek Medalionów 18- 35 dłużników na kwotę 6 941 zł

- 26 dłużników zalegających z opłatą czynszu do 3-ch m-cy na kwotę 21 587 zł w tym

budynek Medalionów 16 - 13 dłużników na kwotę 11 534 zł

budynek Medalionów 18- 13 dłużników na kwotę 10 053 zł

- 14 dłużników zalegających z opłatą czynszu powyżej 3-ch m-cy na kwotę 103 650 zł, w tym:

budynek Medalionów 16 - 7 dłużników na kwotę 32 036 zł

budynek Medalionów 18 - 7 dłużników na kwotę 71 614 zł

Łącznie 116 dłużników zalegających z czynszem na kwotę 138 028 zł w tym

budynek Medalionów 16 - 61 dłużników na kwotę 49 420 zł

budynek Medalionów 18- 55 dłużników na kwotę 88 608 zł

Średnie statystyczne zadłużenie lokalu wynosi 608,05 zł/lokal

Dużą przeszkodą w realizacji remontów, a także innych potrzeb osiedla są zadłużenia w spłacie czynszu i kredytu.

Trzykrotnie w ub. r. były przeprowadzane rozmowy z osobami zalegającymi z opłatami za czynsz i kredyt. Na koniec grudnia 2016r. w naszym osiedlu było aż 116 dłużników z średnim zadłużeniem lokalu na kwotę 1 189,90zł Działania windykacyjne podejmowane przez PSM są opisane w Sprawozdaniu Zarządu.

## **REALIZACJA ZADAŃ REMONTOWYCH W 2016 ROKU:**

Rzeczowy plan remontów na rok 2016 został wykonany tylko w części dotyczącej wymiany wodomierzy.

Pozostałe roboty zostały wstrzymane ze względu na podjęte uchwały na Walnym Zgromadzeniu w dniu 6 czerwca 2016r. dotyczące m.in. zaciągnięcia kredytu na termomodernizację budynku przy ul. Medalionów 16.

### **1. remonty w budynku Medalionów 16**

- wymiana wodomierzy 312 szt./za kwotę 32 779,72 zł

### **2. remonty w budynku Medalionów 18**

- wymiana wodomierzy 452 szt./za kwotę 47 576,45 zł

Po wykonaniu planu remontowo – konserwacyjnego w 2016 r. na funduszu remontowym do dyspozycji na dzień 31.12.2016 r. pozostało **415 756,08 zł:**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| • Medalionów 16         | 126 810,68 zł        |
| • Medalionów 18         | 161 002,33 zł        |
| • Część wspólna osiedla | 64 549,56 zł         |
| • Lokale użytkowe       | 63 393,51 zł         |
| .....                   |                      |
| <b>Razem</b>            | <b>415 756,08 zł</b> |

## **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 budynkach Medalionów 16 i 18.
- na bieżąco były usuwane awarie elektryczne, hydrauliczne, przepychanie pionów kanalizacyjnych, naprawy drzwi, przecieki z dachu, konserwacje tablic elektrycznych, wymiany żarówek, konserwację instalacji centralnej ciepłej wody, itp.
- ponadto wykonano wiele prac mających na celu utrzymanie 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, trzepanie chodników przez balkon, nie- dostosowanie się do regulaminów S-ni, samowolne nasadzenia drzew i krzewów bez uzgodnień ze współmieszkańcami i administracją, problemy z prusakami.
- 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.

Na wniosek mieszkańców zorganizowany został przetarg na sprzątnięcie klatek schodowych przez firmę zewnętrzną. Wybrana została firma sprzątająca PUH „PROMAR”, z którą została podpisana umowa. Mieszkańcy III klatki w budynku Medalionów 16 większością głosów zadeklarowali, że będą sami sprzątnęli klatkę.

Zwróciliśmy się z pismem do LPEC-u o wykonanie muralu na jednej ze ścian budynku wymiennikowni. Zarząd LPEC-u przychylił się do naszej prośby i podpisał umowę z Firmą AeroMat – Profesjonalne usługi malarskie i filmowe na wykonanie muralu w 2017r.

Rada Osiedla wraz z Administracją zorganizowała 2 konkursy: „A ja kocham moją mamę” oraz „Konkurs na najpiękniejszy balkon”. Wszystkim uczestnikom konkursów wręczono upominki i pamiątkowe dyplomy.

Wzorem ubiegłego roku Rada Osiedla własnym kosztem i staraniem wraz z Administracją zorganizowała wigilię dla samotnych mieszkańców Spółdzielni. Inicjatywa nasza spotkała z wielkim zadowoleniem uczestników, z których każdy otrzymał świąteczne upominki.

Ze środków Urzędu Miasta dla Osiedla „Łąkowa” zostało zlecone firmie Hortus koszenie skarpy nad rzeką Bystrzycą.

### **PLAN REMONTÓW NA 2017 R.**

Zarząd zorganizował referendum w sprawie zaciągnięcia kredytu na termomodernizację budynków.

75% mieszkańców budynku Medalionów 16 - wyraziło zgodę na zaciągnięcie kredytu przez Spółdzielnię.

53% mieszkańców budynku Medalionów 18 - nie wyraziło zgody na zaciągnięcie kredytu przez Spółdzielnię. Wobec powyższego Uchwałą Walnego Zgromadzenia została podjęta decyzja na zaciągnięcie kredytu na wykonanie termomodernizacji budynku Medalionów 16.

Nieruchomość przy ul. Medalionów 18, ze względu na brak zgody mieszkańców na zaciągnięcie kredytu na termomodernizację budynku, będzie kumulować środki finansowe na funduszu remontowym.

Pod koniec roku podobnie jak w latach ubiegłych dokonano przeglądu obiektów, najpilniejsze prace do wykonania zostały uwzględnione w planie remontów i konserwacji na 2017r.

#### **Medalionów 16**

- docieplenie ścian z kolorystyką elewacji budynku
- wiatrołap na VI klatce
- naprawa koszy przyokiennych przy VII klatce

#### **Lokal użytkowy Comex**

- docieplenie ścian z kolorystyką elewacji budynku
- naprawa pokrycia dachu i wymiana obróbek blacharskich
- naprawa opaski

#### **Medalionów 18**

- kumulacja środków na wykonanie docieplenia ścian budynku

Na zakończenie serdeczne podziękowania składam za współpracę Radzie Osiedla „Łąkowa”, za poświęcenie 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.

Kierownik Administracji  
Osiedla „ŁĄKOWA”  
  
mgr inż. Anna Umińska