

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „ŁĄKOWA” PSM „KOLEJARZ” W LUBLINIE ZA 2017 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 konserwator - gospodarz rejonu,
- 1 konserwator.

## Obowiązki Administracji Osiedla m.in.:

- Do podstawowych zadań Administracji Osiedla w 2017r. należała eksploatacja zasobów osiedla, remonty i konserwacja, usługi dla mieszkańców, działalność samorządowa.
- Działalność gospodarcza prowadzona przez Administrację miała na celu utrzymanie w należytym 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 przedsiębiorstwami świadczącymi usługi na rzecz osiedla.

## Wyniki ekonomiczne w zł. Osiedla „Łąkowa” za 2017r. przedstawiają się następująco:

	adres nieruchomości	koszty utrzymania nieruchomości ogółem (zł)	%	wpływy z czynszów ogółem (zł)	pożytki brutto (zł)	wynik na nieruchomości za 2017 ogółem (zł)
1	2	3	4	5	6	7
I EŁ	Medalionów 16	400 377	48	404 212	2 896	+ 6 731
II EŁ	Medalionów 18	434 800	52	436 834	1 776	+ 3 810
	razem	835 178	100	841 047	4 671	+ 10 540

z tego: w lokalach mieszkalnych - nadwyżka (+) 9 822 zł.

w lokalach użytkowych - nadwyżka (+) 718 zł.

## Średnie zużycie mediów w 2017r:

MEDIA:	zł	Jednostka
Zużycie zimnej wody	2,93	m <sup>3</sup> /os/m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody	24,14	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	1,85	zł/lokal/m-c

## **Analiza kosztów centralnego ogrzewania**

Analiza kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w 2017r. wykazała wzrost kosztów średnio o 0,30% w porównaniu do roku ubiegłego. Obowiązujące zaliczki CO dla obu budynków w osiedlu „Łąkowa” w analizowanym okresie okazały się wystarczające na pokrycie poniesionych kosztów.

## **Zadłużenie na koniec grudnia ub. r.**

w naszym osiedlu było:

- **63 dłużników zalegających z opłatą czynszu do 1-go m-ca na kwotę 9 462 zł w tym:**
    - budynek Medalionów 16 - 32 dłużników na kwotę 4 923 zł;
    - budynek Medalionów 18- 31 dłużników na kwotę 4 539 zł.
  - **24 dłużników zalegających z opłatą czynszu do 3-ch m-cy. na kwotę 26 114 zł w tym:**
    - budynek Medalionów 16 - 13 dłużników na kwotę 13 489 zł;
    - budynek Medalionów 18- 11 dłużników na kwotę 12 625 zł.
  - **17 dłużników zalegających z opłatą czynszu powyżej 3-ch m-cy na kwotę 135 177 zł w tym:**
    - budynek Medalionów 16 - 9 dłużników na kwotę 46 534 zł;
    - budynek Medalionów 18 - 8 dłużników na kwotę 88 643 zł.
- Łącznie 104 dłużników zalegających z czynszem na kwotę 170 753 zł w tym:**
- budynek Medalionów 16 - 54 dłużników na kwotę 64 946 zł;
  - budynek Medalionów 18- 50 dłużników na kwotę 105 807 zł.

## **Średnie statystyczne zadłużenie lokalu wynosi 752,22 zł/ lokal.**

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

Działania windykacyjne podejmowane przez PSM są opisane w Sprawozdaniu Zarządu.

## **Realizacja zadań remontowych w 2017 roku:**

Rzeczowy plan remontów na rok 2017

Medalionów 16

- docieplenie ścian z kolorystyką elewacji budynku - 864 258,68 zł
- naprawa koszy przyokiennych przy VII kl. - 759,08 zł
- Projekt kolorystyki elewacji - 9 765,79 zł

Lokal użytkowy Comex

- docieplenie ścian z kolorystyką elewacji budynku oraz naprawa pokrycia dachu i wymiana obróbek blacharskich - 54 198,35 zł

Medalionów 18

- Projekt kolorystyki elewacji - 9 882,09 zł
- kumulacja środków na wykonanie docieplenia ścian budynku

Stan środków funduszu remontowego ogółem osiedla na dzień 01-01-2017 r. wynosił (+) 415756 zł. W 2017r. z tytułu planowanych odpisów wpływy środków równe były 248 793 zł. Fundusz remontowy osiedla został zasilony kwotą 417 zł z tytułu nadwyżki bilansowej za 2016 r. W skali osiedla największe wydatki w 2017 r. poniesiono na wykonanie docieplenia budynku przy ul. Medalionów 16, które wyniosły łącznie 917 584 zł, Roboty te zostały częściowo sfinansowane ze środków pochodzących z zaciągniętego kredytu termomodernizacyjnego w kwocie 550 000 zł, który został uruchomiony w dn. 01.02.2018 r.

Po wykonaniu planu remontowo – konserwacyjnego w 2017r. na funduszu remontowym do dyspozycji na dzień 31.12.2017 r. pozostało :

• Medalionów 16	- 665 211,34 zł
• Medalionów 18	248 772,17 zł
• Część wspólna osiedla	84 886,74 zł
• Lokale użytkowe	18 069,25 zł

### **Remonty wykonane przez firmy zewnętrzne:**

- wykonano docieplenie ścian elewacji budynku Medalionów 16 wraz z wymianą rur spustowych. Dodatkowo zostały wykonane daszki nad wejściami do budynku z blachy trapezowej. Rekultywacja terenów zielonych wokół budynku ma potrwać do końca maja 2018 roku,
- wykonano naprawę nawierzchni na jezdni między budynkami Medalionów 16 i 18,
- wykonano odwodnienie budynku przy V kl. Medalionów 16.

### **Remonty wykonane we własnym zakresie przez A.O.**

- naprawiono kosze przyokienne przy VII kl. budynku Medalionów 16,
- pomalowano wiatrołap w I kl. budynku Medalionów 16,
- naprawiono wejścia do klatek schodowych w budynku Medalionów 18,
- wydłużono parking z płyt ażurowych między budynkami Medalionów 16 i 18,
- wykonano odwodnienie chodnika przy III kl. budynku Medalionów 16,
- usunięto miejscowe przecieki z dachu poprzez naprawę rynien i rur spustowych,
- w okresie zimowym własnym sprzętem wykonano odśnieżanie oraz posypywanie piaskiem chodników i dróg osiedlowych, 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, konserwacje instalacji centralnej ciepłej wody, itp.
- ponadto wykonano wiele prac mających na celu utrzymanie estetyki osiedla: przeprowadzono kompleksową konserwację drzew i krzewów, 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, niedostosowanie się do regulaminów Spółdzielni, samowolne nasadzenia drzew i krzewów bez uzgodnień ze współmieszkańcami i administracją, problemy z prusakami,
- W trosce o bezpieczeństwo mieszkańców dużo uwagi poświęcono również w minionym roku sprawom prawidłowego działania przewodów wentylacyjnych w mieszkaniach.
  - Nadal przypominano 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.

Zarząd LPEC-u przychylił się do naszej prośby i podpisał umowę z Panem Mateuszem Partyzel właścicielem Firmy AeroMat – Profesjonalne usługi malarskie i filmowe na wykonanie muralu na jednej ze ścian budynku wymiennikowni – „Niebiańskiego ptaka” pięknego zimorodka. Mural cieszy się uznaniem nie tylko mieszkańców naszego osiedla, ale jest również podziwiany przez osoby przejeżdżające ulicą Diamentową.

W uzgodnieniu z Radą Osiedla podjęto decyzję o nieprzedłużaniu umowy użyczenia na działkę należącą do Skarbu Państwa, na której znajduje się Plac zabaw „Semaforek”. Plac zabaw, po zdemontowaniu wyeksploatowanych i zagrażającym bezpieczeństwu dzieci urządzeń, został przekazany do Wydziału Gospodarowania Mieniem Skarbu Państwa. Następnie zwróciliśmy się do Rady Dzielnic „Wrotków” o doposażenie tego placu zabaw ze środków docelowych. We wrześniu przez Wydział Gospodarki Komunalnej zostały zakupione i zamontowane nowe urządzenia: lokomotywa karuzela, piaskownica, w 2018 r. ma być jeszcze zamontowana huśtawka „bocianie gniazdo”. Teraz utrzymaniem czystości, koszeniem trawy i konserwacją urządzeń zabawowych będzie zajmował się Wydział Gospodarki Komunalnej.

Administracja Osiedla „Łąkowa” i Rada Osiedla ma bardzo dobry kontakt z Radnym Miejskim Panem Piotrem Popielem, który organizował spotkania z mieszkańcami ulicy Medalionów, zbierając propozycję zagospodarowania terenu nad rzeką Bystrzycą. Owocem tych spotkań jest wykonana Siłownia na powietrzu, stół do tenisa stołowego, siatki na boiskach do gry w piłkę, zamontowane ławeczki oraz pojemniki na śmieci. Ze środków Urzędu Miasta dla Osiedla „Łąkowa” zostało zleczone firmie Hortus koszenie skarpy i boisk nad rzeką Bystrzycą.

Wzorem lat ubiegłych Rada Osiedla własnym kosztem i staraniem wraz z Administracją zorganizowała wigilię dla samotnych mieszkańców Osiedla „Łąkowa”. Inicjatywa nasza spotkała się z wielkim zadowoleniem uczestników, z których każdy otrzymał świąteczne upominki.

Mieszkaniec naszego osiedla Pan Stanisław Przech został laureatem XX Ogólnopolskiego Przeglądu Poezji. Jego wiersz: o Osiedlu „Łąkowa” był wywieszony na tablicy ogłoszeń.

## **REALIZACJA WNIOSKÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA Z DNIA 6.06.2017r.**

### **Skierowane do Zarządu:**

1. Podjęcie działań zmierzających do przeprowadzenia termomodernizacji budynku przy ul. Medalionów 18 i zgromadzenie środków na ten cel. W przypadku przyjęcia rządowego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – wskazanie i pomoc przy jak najszybszej modernizacji budynku.
2. W nawiązaniu do uchwał z 2012 r. i w związku z negatywnym wynikiem referendum w 2016r. i w sprawie zaciągnięcia kredytu na docieplenie budynku przy Medalionów 18, rozpocząć docieplenie budynku od I klatki schodowej, sukcesywnie kontynuować w ramach posiadanych środków finansowych.
3. Przygotowanie i dystrybucja do mieszkańców budynku przy ul. Medalionów 18 informacji dotyczącej termomodernizacji i przeprowadzenie w tej sprawie referendum.

Ad. 3. Wniosek został zrealizowany. Z inicjatywy mieszkańców budynku Medalionów 18 zostało zorganizowane referendum w sprawie zaciągnięcia kredytu na termomodernizację budynku.

Złożono 83 podpisy mieszkańców, którzy wyrazili zgodę na zaciągnięcie kredytu przez Spółdzielnię co stanowi 72% ogółu mieszkańców budynku Medalionów 18 - przy 9-ciu podpisach przeciw.

### **Skierowane do Administracji Osiedla:**

Dobudowa miejsc parkingowych przy budynku Medalionów 18 przez utwardzenie płytami ażurowymi tych fragmentów zieleni Spółdzielni, na których widać ślady kolein samochodowych.

Ad. 1. Wniosek został zrealizowany.

Wydłużono parking płytami ażurowymi między budynkami Medalionów 16 i 18.

### **Plan remontów na 2018 r.**

Pod koniec roku podobnie jak w latach ubiegłych dokonano przeglądu obiektów, najpilniejsze prace do wykonania zostały uwzględnione w planie remontów i konserwacji na 2018r.

#### **Medalionów 16**

- kumulacja środków na spłatę kredytu na docieplenie ścian elewacji budynku.

#### **Lokal użytkowy Comex**

- naprawa opaski przy lokalu.

#### **Medalionów 18**

- kumulacja środków na wykonanie docieplenia ścian budynku.

#### **Fundusz Osiedlowy**

- remont ciągów pieszo - jezdnych z bloków betonowych.

Na zakończenie serdeczne podziękowania składam za współpracę Radzie Osiedla „Łąkowa”, za poświęcenie czasu dla naszej lokalnej społeczności oraz tym wszystkim osobom, które swoją aktywnością przyczyniają do poprawy warunków codziennego bytu, od wielu lat służą pomocą dla dobra współmieszkańców.

Kierownik Administracji  
Osiedla „ŁĄKOWA”

*mgr inż. Anna Umińska*