

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „ŁĄKOWA” PSM KOLEJARZ W LUBLINIE ZA 2018 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),
  - 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.

## 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 2018 r. należała eksploatacja zasobów Osiedla, remonty i konserwacja, usługi dla mieszkańców, działalność samorządowa.
- Podjęte działania przez Administrację zmierzają w tym kierunku, aby zapewnić mieszkańcom możliwie optymalne warunki życia w Osiedlu, uatrakcyjnić i upiększyć najbliższe otoczenie.
- 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”. W sytuacjach zakłócania spokoju na Osiedlu współpraca z Policją, Strażą Miejską oraz Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie.
- Współpraca z przedsiębiorstwami świadczącymi usługi na rzecz Osiedla.

## Wyniki ekonomiczne w zł Osiedla „Łąkowa” za 2018 r. przedstawiają się następująco:

	adres nieruchomości	koszty utrzymania nieruchomości ogółem (zł)	%	wpływy z czynszów ogółem (zł)	pożytki brutto (zł)	wynik na nieruchomości za 2018 ogółem (zł)
1	2	3	4	5	6	7
I EŁ	Medalionów 16	405 539	48	397 837	2 896	- 4 807
II EŁ	Medalionów 18	437 798	52	433 436	1 441	- 2 921
	razem	843 337	100	831 273	4 337	-7 728

z tego: w lokalach mieszkalnych: niedobór (-) 7 105 zł,

w lokalach użytkowych: niedobór (-) 623 zł.

## Średnie zużycie mediów w 2018 r.:

MEDIA:	zł	Jednostka
Zużycie zimnej wody	2,89	m <sup>3</sup> /os/m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody	24,82	zł/m <sup>3</sup>
Centralne ogrzewanie	2,15	zł/m <sup>2</sup> /m-c
Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości	1,89	zł/lokal/m-c

## **Analiza kosztów wywozu nieczystości**

Wywóz odpadów stanowi niezależną pozycję kosztów, której wysokość zależy od zadeklarowanej przez członków i osób niebędących członkami – liczby osób zamieszkałych oraz sposobu segregacji śmieci. Spółdzielnia jest w zasadzie inkasentem pobierającym opłaty i rozliczającym je z Urzędem Miasta.

Segregowanie odpadów zadeklarowało 212 gospodarstw domowych, z tego:

- 72 gospodarstwa 1- osobowe,
- 79 gospodarstw 2 – osobowych,
- oraz 61 gospodarstw 3 i więcej osobowych.

Natomiast liczba gospodarstw domowych, które na dzień 31.12.2018 r. nie segregowały odpadów wyniosła łącznie 5, z tego:

- 1 gospodarstwo 1- osobowe,
- 4 gospodarstwa 3 i więcej osobowych.

W skali Osiedla w 2018 r. wpływy za wywóz nieczystości całkowicie pokryły poniesione koszty i wynik na wywozie nieczystości wyniósł 0 zł.

## **Analiza kosztów centralnego ogrzewania**

Analiza kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w 2018 r. wykazała spadek kosztów średnio o 12,4% w porównaniu do roku ubiegłego. Obowiązujące zaliczki CO dla obu budynków w Osiedlu „Łąkowa” w analizowanym okresie okazały się wystarczające na pokrycie poniesionych kosztów.

Średni koszt jednostkowy ogrzania 1 m<sup>2</sup> mieszkania w analizowanym okresie od września 2017 r. - do maja 2018 r. przedstawia się następująco:

- Medalionów 16 – średni koszt jednostkowy 1,70 zł/m<sup>2</sup>; zaliczka 2,15 zł (2017 r. średni koszt 2,14 zł/m<sup>2</sup>; zaliczka 2,15 zł), nadwyżka obowiązującej zaliczki do kosztu jednostkowego wyniosła 0,45 zł. Średni koszt jednostkowy CO był niższy w stosunku do roku ubiegłego o 0,44 zł dzięki przeprowadzonej w 2017 r. termomodernizacji budynku.
- Medalionów 18 – średni koszt jednostkowy 1,94 zł/m<sup>2</sup>; zaliczka 2,15 zł (2017 r. średni koszt 2,03 zł/m<sup>2</sup>; zaliczka 2,15 zł), nadwyżka obowiązującej zaliczki nad kosztem jednostkowym wyniosła 0,21 zł.

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

w naszym Osiedlu było:

### **- 51 dłużników zalegających z opłatą czynszu do 1-go m-ca na kwotę 9 516 zł, w tym:**

budynek Medalionów 16 - 21 dłużników na kwotę 3 504 zł;

budynek Medalionów 18 - 30 dłużników na kwotę 6 012 zł;

### **- 20 dłużników zalegających z opłatą czynszu do 3-ch m-cy na kwotę 17 762 zł, w tym:**

budynek Medalionów 16 – 9 dłużników na kwotę 8 663 zł;

budynek Medalionów 18 - 11 dłużników na kwotę 9 099 zł;

### **- 17 dłużników zalegających z opłatą czynszu powyżej 3-ch m-cy na kwotę 152 740 zł, w tym:**

budynek Medalionów 16 - 9 dłużników na kwotę 58 905 zł;

budynek Medalionów 18 - 8 dłużników na kwotę 93 835 zł;

### **Łącznie 88 dłużników zalegających z czynszem na kwotę 180 018 zł, w tym:**

budynek Medalionów 16 - 39 dłużników na kwotę 71 072 zł;

budynek Medalionów 18 - 49 dłużników na kwotę 108 946 zł.

## **Średnie statystyczne zadłużenie lokalu wynosi: 793,03 zł/ lokal.**

W ubiegłym roku w nieruchomości Medalionów 18 wskaźnik zadłużeń wynosił -15,86%. Dokonano jednej egzekucji z własnościowego prawa do lokalu.

## **Realizacja zadań remontowych w 2018 roku:**

### **Medalionów 16**

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

### **Lokal użytkowy Comex**

- naprawa opaski przy lokalu – odstąpiono od naprawy ze względu na planowany remont w lokalu, **Medalionów 18**
- kumulacja środków na wykonanie docieplenia ścian elewacji budynku, **Fundusz Osiedlowy**
- remont ciągów pieszo - jezdnych z bloczków betonowych.

Po wykonaniu planu remontowo – konserwacyjnego w 2018 r. na funduszu remontowym do dyspozycji na dzień 31.12.2018 r. pozostało:

- **Medalionów 16** – 579 798,44 zł
- **Medalionów 18** 341 560,28 zł
- **Część wspólna Osiedla** 119 544,21 zł
- **Lokale użytkowe** 27 021,21 zł

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

- malowanie altan śmietnikowych,
- wymiana zapchanego odcinka pionu kanalizacyjnego w piwnicy IV kl. budynku Medalionów 18,
- naprawa pomieszczenia pralni po wymianie pionu kanalizacyjnego w IX kl. budynku Medalionów 16,
- naprawa nawierzchni ciągu pieszo – jezdnego od strony rzeki „Bystrzyca” z regulacją wystających studzienek kanalizacyjnych,
- 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., a mających na celu zapewnienie utrzymania właściwego stanu technicznego budynków,
- 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, e-mailami, telefonicznie i ustnie wymagające niezwłocznego załatwienia. Dotyczyły różnych spraw: problemów z uciążliwymi lokatorami, sprzątanie psich odchodów, trzepanie chodników przez balkon, brak dostatecznej ilości miejsc do parkowania, dokarmianie gołębi, niestosowanie się niektórych mieszkańców do przepisów wynikających z Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w szczególności dotyczących pozostawiania rzeczy na klatkach i korytarzach piwnicznych stwarzających zagrożenie ppoż., wyrzucania przez okno niedopałków papierosów lub innych śmieci, nieprzestrzegania ciszy nocnej, samowolne nasadzenia drzew i krzewów bez uzgodnień ze współmieszkańcami i administracją, problemy z prusakami, itp.,
- 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.

Administracja Osiedla „Łąkowa” i Rada Osiedla od kilku lat współpracuje z Panem Piotrem Popielem, Radnym Miejskim, który jest bardzo zaangażowany w sprawy mieszkańców. Organizował spotkania z mieszkańcami ulicy Medalionów, zbierając propozycje zagospodarowania terenu nad rzeką Bystrzycą. Owocem tych spotkań było wykonanie siłowni na powietrzu, stołu do tenisa stołowego, siatki na boiskach do gry w piłkę, zamontowanie ławek oraz pojemników na śmieci.

Administracja Osiedla wystąpiła do Urzędu Miasta o koszenie skarpy i boisk nad rzeką Bystrzycą. Jest to realizowane przez Firmę „Hortus” ze środków Urzędu Miasta.

Wzorem lat ubiegłych Rada Osiedla, we własnym zakresie, wraz z Administracją zorganizowała wigilię dla samotnych mieszkańców naszego Osiedla. Inicjatywa nasza spotkała się z zadowoleniem uczestników, z których każdy otrzymał drobne świąteczne upominki.

Mieszkaniec naszego Osiedla Pan Stanisław Przech został laureatem XXI Ogólnopolskiego Przeglądu Poezji.

**W 2018 roku Spółdzielnia obchodziła piękny jubileusz 60 - lecie powstania PSM „Kolejarz”.** Przy tej okazji podsumowując ostatnie lata działalności Administracji Osiedla „Łąkowa” na uwagę zasługują fakty, że dzięki dobrej gospodarce finansowej i dobremu zarządzaniu zasobami, udało się zrealizować i wyeliminować wiele mankamentów i trudności na jakie narażeni byli mieszkańcy naszego Osiedla. Wyeliminowanie tych mankamentów nastąpiło poprzez wykonanie szeregu prac remontowych i modernizacji do których należy zaliczyć:

- remont balkonów,
- wymianę opraw oświetleniowych na klatkach schodowych z czujnikami ruchu,
- wymianę drzwi do klatek schodowych,
- przebudowę wejścia do VI kl. w budynkach Medalionów 16 i 18 wraz z wymianą drzwi wejściowych,
- wykonanie malowania ścian klatek schodowych,
- remont schodów do biura Administracji Osiedla „Łąkowa”,
- wymianę okienek piwnicznych na PCV,
- montaż zaworów termostatycznych na grzejnikach na klatkach schodowych,
- montaż wodomierzy w mieszkaniach z możliwością ich zdalnego elektronicznego odczytu,
- montaż podzielników kosztów ciepła na grzejnikach w mieszkaniach z możliwością ich zdalnego elektronicznego odczytu,
- wymianę poziomów i pionów instalacji kanalizacyjnej w miejscach, gdzie pojawiały się problemy z odprowadzeniem ścieków z mieszkań,
- przebudowa terenu przed wejściem do V kl. budynku Medalionów 16, wraz z wykonaniem hydro i termoizolacji na ścianie piwnicy,
- wykonanie utwardzenia terenu pod miejsca postojowe przy I kl. budynku Medalionów 18,
- wykonanie docieplenia wraz z kolorystyką ścian budynku Medalionów 16,
- wykonanie pokrycia z blachy falistej daszków nad wejściami do klatek w budynku Medalionów 16,
- montaż turbowentów i nasad kominowych na przewodach wentylacyjnych, w których stwierdzono brak prawidłowej wentylacji.

#### **REALIZACJA WNIOSKÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA Z DNIA 6.06.2018 r.**

##### **Wnioski skierowane do Rady Osiedla:**

1. Rozważyć możliwość zamontowania ekranów szklanych dźwiękochłonnych od strony ul. Diamentowej.
2. Dostawienie kilku ławek na Osiedlu od strony łąk.

Ad. 1. Wniosek został zrealizowany.

Wystąpiono do Wydziału Ochrony Środowiska z pismem.

Ad.2. Wniosek został zrealizowany.

Rada Osiedla po przeglądzie terenów należących do Spółdzielni, podjęła decyzję o ustawieniu 2 sztuk ławek na ciągu pieszym prowadzącym do sklepu „Lewiatan”.

Pomyślnie przebiegło powtórne referendum dotyczące zgody mieszkańców na docieplenie budynku Medalionów 18, prace remontowe rozpoczną się wiosną 2019 r.

##### **Plan remontów na 2019 r.**

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

###### **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 elewacji budynku.

Na zakończenie składam serdeczne podziękowanie Radzie Osiedla „Łąkowa”, za bardzo owocną współpracę w czasie trwania kadencji 2016-2019 oraz okazywaną pomoc na rzecz naszej lokalnej społeczności. Nowo wybranej Radzie Osiedla „Łąkowa”, życzę wielu sukcesów we wspólnym zarządzaniu Osiedlem „Łąkowa”.

Kierownik Administracji  
Osiedla „ŁAKOWA”  
mgr inż.  Anna Umińska