

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „POGODNA” ZA 2015 R.**

Osiedle usytuowane jest we wschodniej części miasta, powstało w latach osiemdziesiątych.

Budynki umiejscowiono na rozległej przestrzeni. Osiedle posiada dużo urządzonej i zadbanej zieleni.

Na powierzchni prawie 12ha. znajduje się 23 obiekty budowlane o powierzchni użytkowej – 64 639 m<sup>2</sup> w skład których wchodzi ;

- 1080 mieszkań w 19 budynkach mieszkalnych zamieszkałych przez ok. 2600 osób
- 16 lokali użytkowych
- 139 garaży w dwóch zespołach garażowych

Osiedle „POGODNA” jest podzielone na 14 nieruchomości w tym;

- 10 nieruchomości z budynkami mieszkalnymi o pow. użytkowej 59416 m<sup>2</sup>,
- 2 nieruchomości z garażami o pow. użytkowej 2372 m<sup>2</sup>,
- 2 nieruchomości z lokalami użytkowymi o pow. użytkowej 2849 m<sup>2</sup>,

W większości tj. w 10-ciu budynkach przeprowadzono kompleksową termomodernizację budynków zaś w pozostałych 9-ciu wykonane jest częściowe ocieplenie ścian zewnętrznych.

Wszystkie budynki są opomiarowane w zużycie ciepła, wody, energii elektrycznej. W 17 budynkach posiadamy ziemny gaz zbiorczy, którego zużycie rozliczane jest wg. ilości zamieszkałych osób w tych budynkach.

### **STRUKTURA ORGANIZACYJNA ADMINISTRACJI OSIEDLA SKŁADA SIĘ Z:**

- 5 prac administracyjno – technicznych,
- 6 konserwatorów ogólnobudowlanych,
- 2 konserwatorów zieleni,
- 8 gospodarzy rejonów,
- 0,5 etatu - sprzątaczką biurową

Podstawowym obowiązkiem Administracji Osiedla jest utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym i estetycznym, w ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali.

Na przestrzeni całego roku własne służby remontowe zapewniły sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu jak również zapewnili sprawną i fachową obsługę administracyjną mieszkańców osiedla. Bieżące naprawy konserwacyjne i porządkowe wykonywała grupa konserwatorów i gospodarzy rejonów.

Oprócz zadań związanych z realizacją planu gospodarczego Administracja Osiedla prowadziła dokumentację obiektów zgodnie z przepisami prawa budowlanego, wraz z dostawcami mediów odczytywała liczniki, prowadziła rejestry zużycia wody, energii cieplnej, elektrycznej i gazu.

Dodatkowo prowadziła odczyty wodomierzy, wprowadzała je do systemu informatycznego Spółdzielni, odczytywała i rozliczała en. elektryczną w garażach, uczestniczyła przy likwidacji szkód związanych z wypłatą odszkodowań z tytułu ubezpieczenia lokali mieszkalnych i budynków, przygotowywała dokumentację oraz prowadziła wymianę i rozliczenie stolarki okiennej.

Pracownicy Administracji sprawdzali, analizowali, dokonywali podziału i kwalifikowania kosztów na poszczególne nieruchomości wszystkich otrzymanych faktur związanych z działalnością osiedla.

Administracja organizowała i nadzorowała całokształt spraw związanych z porządkiem na terenie osiedla;

- Dbała o utrzymanie w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku, sprzątała i wywoziła porzucone przez mieszkańców przedmioty, nieczystości z korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku
- Prowadziła nadzór nad wywozem nieczystości stałych,
- Prowadziła deratyzację we własnym zakresie oraz nadzorowała pracę firm prowadzących dezynfekcje,
- W siłach własnych wykonano kompleksową pielęgnację drzew, krzewów, rabat i kwietników zaś drzewa stanowiące zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców zostały usunięte zgodnie z decyzjami Wydz. Ochr. Środ. UM Lublin, wykonano czterokrotne koszenie trawników,
- Dbała o należyte wyposażenie i utrzymanie placów zabaw, prowadziła remont ławek i urządzeń zabawowych,
- Wymieniono piach w piaskownicach na placach zabaw po uprzedniej ich dezynfekcji
- Na bieżąco wywieszała w gablotach informacje i komunikaty dotyczące działalności Spółdzielni
- Współpracowała z Policją i Strażą Miejską w sytuacjach zakłócania spokoju i porządku
- Egzekwowała postanowienia Regulaminu Porządku Domowego
- Realizowała prace związane z przygotowaniem osiedla do okresu zimowego, zabezpieczała budynki przed utratą ciepła

- zabezpieczała piasek i środki do usuwania gołoledzi. Pracownicy administracji na bieżąco w miarę potrzeb, odśnieżali schody, podjazdy i ciągi pieszo jezdne, by zapewnić mieszkańcom swobodne przejście i przejazd ulicami Osiedla.

Realizacja postawionych zadań przed Administracją przebiega prawidłowo. Kadra kierownicza, konserwatorzy i gospodarze rejonów znają doskonale Osiedle. Ułatwia to znacznie pracę oraz rozwiązywanie szeregu problemów, jak też prowadzenie bieżącej konserwacji poszczególnych obiektów.

### **KOSZTY EKSPLOATACJI OGÓŁEM W SKALI OSIEDLA WYNIOSŁY 4 671 000ZŁ. TJ. 98,06% PLANU.**

Wpływy z tytułu użytkowania lokali – 4 758 000zł., inne wpływy tj. z reklam, dzierżaw terenu, z pożytków – 97 000zł.

Ogółem wynik na eksploatacji był dodatni i wynosił (+) 184 000zł. z tego;

1. W lokalach mieszkalnych; nadwyżka 76 000 zł.
2. W lokalach użytkowych; nadwyżka 96 000zł.
3. W garażach; nadwyżka 12 000zł.

Koszty eksploatacji osiedla to koszty związane z funkcjonowaniem poszczególnych obiektów i składają się z następujących pozycji;

- Koszty zarządzania, administrowania i eksploatacji nieruchomości
- Koszty utrzymania majątku spółdzielni
- Odpis na fundusz remontowy
- Podatek od nieruchomości
- Wieczyste użytkowanie terenu
- Koszty energii elektrycznej
- Koszty eksploatacji dźwigów
- Domofonów i instalacji telewizyjnej
- Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków
- Wywozu nieczystości stałych
- Centralnego ogrzewania i ciepłej wody
- Koszty gazu ziemnego

Średnie zużycia mediów w osiedlu przedstawia się następująco:

|  |             |                             |
|--|-------------|-----------------------------|
| Zużycie zimnej wody  | 3,11        | m <sup>3</sup> /os/m-c      |
| Koszt podgrzania ciepłej wody                                | 23,05       | zł/m <sup>3</sup>           |
| Wywóz śmieci za półrocze                                     | 11,68       | zł./os./m-c                 |
| Centralne ogrzewanie budynków po termomodernizacji           | <b>1,64</b> | zł/m <sup>2</sup> /m-c      |
| <b>Centralne ogrzewanie budynków przed termomodernizacją</b> | <b>1,86</b> | <b>zł/m<sup>2</sup>/m-c</b> |
| Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości           | 7,45        | zł/lokal/m-c                |
| Eksploatacja dźwigów w budynkach wysokich                    | 1,69        | zł./os/m-c                  |

Podstawą działalności gospodarczej był plan remontowy i konserwacji zasobów. Oparty był on na protokołach z technicznego przeglądu budynków i zawierał zestawienie wszystkich potrzeb remontowych a także robót, które narzucają nam przepisy. W tych przeglądach uczestniczyli pracownicy administracji, inspektor nadzoru i przedstawiciele Rady Osiedla „POGODANA”. Obok realizacji zadań określonych planem remontowym, Administracja Osiedla wykonywała roboty wynikłe ze zgłoszeń mieszkańców jak i wynikłe z bieżącej eksploatacji zasobów. W roku ubiegłym zrealizowano przez własną grupę konserwatorów 868 zgłoszeń konserwacyjno-remontowych

Plan remontowy był realizowany poprzez własną grupę konserwatorów i poprzez wykonawców zewnętrznych wybieranych w drodze przetargów nieograniczonych, organizowanych przez Spółdzielnię z udziałem członków Rady Osiedla „POGODNA” czy Rady Nadzorczej. Prowadzony był stały nadzór nad realizowanymi robotami. Ważnym elementem była konserwacja zasobów osiedla i jego wyposażenia technicznego oraz kontrola funkcjonowania instalacji i urządzeń w budynkach zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi.

### **REALIZACJA ZADAŃ REMONTOWYCH W 2015 ROKU:**

Ogółem w skali osiedla, saldo środków na funduszu remontowym na koniec roku 2015r. zamknęło się kwotą (-) 1 273 000zł. w tym:

- na funduszu remontowym nieruchomości (-) 1 474 000. **zł**
- na funduszu remontowym wspólnym osiedla (+) 201 000. **zł.**

Taki stan funduszu remontowego spowodowany jest zrealizowaniem w latach ubiegłych termomodernizacji 10 budynków / Plagego i Laśkiewicza 3, Jesienna 1, 2, 4, 7 Pogodna 38, 40, 44, 46, Zimowa 10/ na realizację których zostały zaciągnięte kredyty z saldem na 31.12.2015r. wynoszącym 1 915 000zł.

Należy dodać, że spłata kredytu wraz z odsetkami budynków na które są zaciągnięte kredyty termomodernizacyjne odbywa się tylko ze środków funduszu remontowego w/w budynków.

Na funduszu remontowym wszystkich nieruchomości budynkowych saldo na dzień 31.12.2015r. z uwzględnieniem zaciągniętych kredytów na termomodernizację 10 budynków wynosi (+) 539 000zł.

Ogółem saldo funduszu remontowego Osiedla „POGODNA” na dzień 31.12.2015r. wynosi (+) 740 000 zł./ z uwzględnieniem f. rem. wspólnego/ .

### **MIMO OGRANICZONYCH ŚRODKÓW FINANSOWYCH PRZEZNACZONYCH BEZPOŚREDNIO NA REMONTY NIERUCHOMOŚCI ZREALIZOWANO NASTĘPUJĄCY ZAKRES PRAC REMONTOWO – KONSERWACYJNYCH:**

1. Roboty malarsko – murarskie
  - Wykonanie malowania klatek schodowych budynków; Pogodna 44,46, Jesienna 1 – 15 klatek schodowych
  - Ułożenie terrakoty w pomieszczeniach pralni i suszarni ul. Jesienna 2, Pogodna 34,40 – ogółem 70m<sup>2</sup>
2. Roboty brukarskie 1169m<sup>2</sup>
  - Wykonanie parkingu wraz z drogą dojazdową o pow. 756 m<sup>2</sup> na 30 miejsc postojowych ul. Plagego i Laśkiewicza 3
  - Remont ciągu pieszo - jezdnego o pow. 304 m<sup>2</sup>- wymiana na kostkę brukową ul. Pogodna 28A wraz z rozbiórka schodów 13m<sup>2</sup>
  - Wykonanie odwodnienia parkingu o pow. 18 m<sup>2</sup> od strony lokali użytkowych ul. Pogodna 34
  - Wykonanie odwodnienia z korytek betonowych 88 mb przy wejściach do budynku ul. Zimowa 10
  - Remont podestów na wejściach do klatek schodowych o pow. 19m<sup>2</sup> ul. Jesienna 7
  - Wykonanie nawierzchni z kostki brukowej o pow. 38 m<sup>2</sup> w rejonie altany śmietnikowej ul. Pogodna 32A i utwardzenie wejść na place zabaw o pow. 21 m<sup>2</sup>
3. Roboty stolarskie i ślusarskie
  - Wymiana rynny na pawilonie handlowo-usługowym Pogodna 34 – 72 mb.
  - Wymiana stolarki okiennej szt. 50 o powierzchni 82m<sup>2</sup> w 12 mieszkaniach i 4 szt. o powierzchni 12m<sup>2</sup> w lokalach użytkowych
4. Roboty elektryczne
  - Wymiana opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu na klatkach schodowych budynków ul. Pogodna 46,44, Jesienna 7 – łącznie 75szt. i dodatkowo na wejściach i na kondygnacjach technicznych Ul. Zimowa 10 – szt.38
5. Roboty sanitarne
  - W związku z upływem legalizacji wodomierzy mieszkaniowych dokonano ich wymiany na budynkach ul. Majdan Tatarski 23, Plagego i Laśkiewicza 3, Pogodna 30,32,32A,34,34A, J. Rudlickiego 11,15,17
6. Roboty różne
  - Usuwanie awarii sieci wodociągowych II strefy zimnej wody przy ul. Zimowej 10
  - Wymiana zasuwy na sieci zimnej wody w hydroforni ul. Pogodna 42.
  - Wymiana szafki gazowej na przyłączy budynku ul. J. Rudlickiego 17

Grupa konserwatorów wykonała roboty konserwacyjne, remontowe na terenie osiedla „Pogodna” o wartości 295 000zł.

Dodatkowo z funduszu remontowego nieruchomości zostały sfinansowane koszty; pogotowia dźwigowo – instalacyjnego /16 000zł./ , koszty koniecznych napraw i konserwacji hydroforni /15.000zł./, koszty bieżącej konserwacji dźwigów osobowych /8.000zł./

Prace te były wykonywane przez firmę INWESTPROJEKT DZWIG Lublin.

Realizacja zatwierdzonego planu gospodarczo – finansowego i planu remontowego była prawidłowa.

### **ANALIZA ZADŁUŻEŃ CZYNSZOWYCH.**

Zadłużenia czynszowe w os. „POGODNA” na dzień 31.12.2015r. wyniosły ogółem 474 000zł.

W sprawie zadłużeń czynszowych podejmujemy szereg różnorodnych działań mających na celu jak najszybsze wyegzekwowanie spłaty zadłużenia od właścicieli lub najemców lokali.

W 2015r. wysłano do dłużników 78 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 261 500zł.

Całość zadłużenia uregulowało 26 osób na kwotę 68 800zł., zaś 32 osoby uregulowały zadłużenie w części na

kwotę 24 900zł. Ogółem spłacono 93 700zł. co stanowi 36% łącznej kwoty wezwań do zapłaty.

Na rozmowy wezwano 93 osoby, których zadłużenie wynosi 20 300zł. Zgłosiło się 15 osób, które zobowiązały się do ratalnej spłaty zadłużenia.

Do 31.12.2015r. 34 osoby spłaciły zadłużenie w całości na kwotę 48 300zł a 25 osób uregulowało dług częściowo, na kwotę 22 300zł.

Ogółem spłacono 70 600zł co stanowi 34,57% całego zadłużenia osób wezwanych na rozmowy.

Zarząd Spółdzielni na prośbę zainteresowanych rozłożył 9 osobom spłatę zadłużenia na raty, na kwotę 33 600zł.

Zadłużenie zasądzone posiada 11 osób na kwotę 123 000zł. / 29,2% ogółu zadłużeń/.

Przed skierowaniem do sądu 13 osób uregulowało całe zadłużenie na łączną kwotę 53 600zł.

Przed skierowaniem do komornika 4 osoby uregulowało zadłużenie w całości na kwotę 37200zł. W egzekucji komorniczej znajdują się jeszcze 5 nakazów zapłaty na kwotę 49 100zł.

Rada Nadzorcza PSM „KOLEJARZ” wykluczyła z rejestru członków 4 osób, których zadłużenie wynosi 23 400zł.

W Krajowym Rejestrze Długów wpisanych jest 4 osoby z zadłużeniem na kwotę 30 600zł., wykreślono 2 osoby z zadłużeniem na kwotę 13 600zł.

1 osoba przed eksmisją uregulowała całe zadłużenie na kwotę 20 400zł.

1 osoba przed licytacją uregulowała zadłużenie na kwotę 26 400zł.

Wykonano 1 eksmisję do lokalu socjalnego, z wkładu zostało pokryte zadłużenie w kwocie 84 200zł.

Najwyższy składnik zadłużeń 18,9% posiada nieruchomości nr. II – ul. Plagego i Laśkiewicza 3 zaś najniższy 2,69% nieruchomości nr. VII ul. Jesienna 2,4.

### **PROBLEMY WYSTĘPUJĄCE W OSIEDLU „POGODNA”:**

- niedokończona termomodernizacja budynków
- w dalszym ciągu występuje brak dostatecznej ilości miejsc parkingowych,
- wyeksploatowane nawierzchnie niektórych ciągów pieszych i jezdnych
- problemy związane z utrzymaniem porządku w rejonie pojemników na segregowane odpady - frakcja sucha - dotyczy to budynku ul. Zimowa 10

Niepokojącym zjawiskiem jest dewastacja budynków. Odnowione elewacje są w dalszym ciągu bezmyślnie niszczone. Dewastowane są także drzwi wejściowe do budynków, hydranty, kabiny dźwigowe, urządzenia zabawowe oraz zieleńce wokół budynków. Stan bezpieczeństwa pomimo ścisłej współpracy z VI Komisariatem Policji i Strażą Miejską wymaga dalszej poprawy.

Pomimo wykonania wielu remontów, w dalszym ciągu występują znaczne potrzeby w tym zakresie. Do najpilniejszych potrzeb należy zaliczyć: kontynuowanie prac związanych z termomodernizacją budynków, remonty ciągów pieszo – jezdnych, chodników.

W dalszym ciągu, mimo prowadzonych systematycznych działań windykacyjnych we współpracy z organami samorządowymi występują znaczne zadłużenia lokali. Należy stwierdzić, że prowadzone działania w roku 2015 spowodowały spadek zadłużeń o 52 000zł.

Problem, który pozostaje nie rozwiązany od wielu lat to sprawa zwierząt w Osiedlu a więc psy biegające bez smyczy i bez kagańców, nieuzasadnione dokarmianie ptaków oraz utrzymywanie znacznej ilości kotów. Takie zachowanie niektórych mieszkańców, powoduje wiele konfliktów międzysąsiedzkich.

Na terenie osiedla ustawiono kosze na psie odchody, dając w ten sposób możliwość sprzątnięcia właścicielom po swoich psach. Niestety w większości są one nie użytkowane przez właścicieli psów co widać po stanie sanitarnym naszych chodników i trawników zwłaszcza w okresie wiosennym.

Nasze działania są często pozytywnie oceniane przez naszych Członków. Członkowie wielokrotnie składali podziękowania za szybką i fachową naprawę czy pomoc w załatwieniu konkretnej sprawy. Należy obiektywnie stwierdzić, że są też zgłaszane uwagi dotyczące naszych działań na które staramy się szybko pozytywnie reagować.

Na zakończenie, składam podziękowania za współpracę i życzę dalszych sukcesów w pracy na rzecz naszego Osiedla obecnej Radzie Osiedla „POGODNA” zaś mieszkańcom dziękuję za radę i pomoc w zarządzaniu naszym wspólnym mieniem.

Pełnomocnik Zarządu  
Kierownik Administracji Osiedla  
„POGODNA”  
mgr inż. Zbigniew Wartacz