

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „POGODNA” ZA 2016 R.

Osiedle „POGODNA” 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 znajdują się 23 obiekty budowlane o powierzchni użytkowej – 64 639 m² w skład których wchodzi:

- 1080 mieszkań w 19 budynkach mieszkalnych zamieszkałych przez ok. 2550 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 m²,
- 2 nieruchomości z garażami o pow. użytkowej 2373 m²,
- 2 nieruchomości z lokalami użytkowymi o pow. użytkowej 2850 m²,

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 liczniki zużycia 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 pracowników administracyjno – technicznych, 6 konserwatorów ogólnobudowlanych, 2 konserwatorów zieleni, 8 gospodarzy rejonów i 0,5 etatu - sprzętaczka biurowa.

Podstawowym obowiązkiem Administracji Osiedla jest utrzymanie zasobów w należyтым 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 w ich otoczeniu jak również zapewnili sprawną i fachową obsługę administracyjną mieszkańców osiedla. Bieżące naprawy konserwacyjne i porządkowe wykonywała grupa konserwatorów i gospodarzy rejonów. Pracownicy Ci znają doskonale Osiedle co znacznie pomaga rozwiązywać zaistniałe problemy jak też prowadzić bieżącą konserwację poszczególnych obiektów.

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 odczytywała i rozliczała energię elektryczną w garażach, uczestniczyła przy likwidacji szkód związanych z wypłatą odszkodowań z tytułu ubezpieczenia lokali mieszkalnych i budynków, przygotowywała dokumentację oraz prowadziła wymianę i rozliczanie 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 należyтым 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.

Realizacja postawionych zadań przed Administracją przebiega prawidłowo.

Koszty eksploatacji ogółem w skali osiedla wyniosły 4 723 000 zł tj. 98,4% planu.

Wpływy z tytułu użytkowania lokali – 4 765 000zł, inne wpływy tj. z reklam, dzierżaw terenu, z pożytków – 112 000zł.

Ogółem wynik na eksploatacji był dodatni i wynosił (+) 154 000 zł z tego:

1. W lokalach mieszkalnych; nadwyżka 82 000 zł.
2. W lokalach użytkowych; nadwyżka 60 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 ogólnego przeznaczenia
- Koszty eksploatacji dźwigów w budynkach wysokich
- 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	3,05	m ³ /os/m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody	23,60	zł/m ³
Centralne ogrzewanie budynków po termomodernizacji	1,75	zł/m ² /m-c
Centralne ogrzewanie budynków przed termomodernizacją	2,00	zł/m²/m-c
Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości	7,81	zł/lokal/m-c
Eksploatacja dźwigów w budynkach wysokich	1,72	zł/os/m-c

Podstawą działalności gospodarczej był plan remontowy i konserwacji zasobów, jego wyposażenia technicznego oraz kontrola funkcjonowania instalacji i urządzeń w budynkach zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Plan remontowy oparty był na protokołach z technicznego przeglądu budynków i zawierał zestawienie wszystkich potrzeb remontowych. W tych przeglądach uczestniczyli pracownicy administracji, inspektor nadzoru i przedstawiciele Rady Osiedla „POGODNA”. Obok realizacji zadań określonych planem remontowym, Administracja Osiedla wykonywała roboty wynikające ze zgłoszeń mieszkańców jak i wynikające z bieżącej eksploatacji zasobów. W roku ubiegłym zrealizowano przez własną grupę konserwatorów 742 zgłoszeń konserwacyjno-remontowych.

Plan remontowy był realizowany poprzez własną grupę konserwatorów i poprzez wykonawców zewnętrznych wybieranych w drodze przetargów nieograniczonych, organizowanych przez Spółdzielnię, w których brali udział członkowie Rady Osiedla „POGODNA” czy Rady Nadzorczej PSM „KOLEJARZ”. Prowadzony był stały nadzór nad realizowanymi robotami.

REALIZACJA ZADAŃ REMONTOWYCH W 2016 ROKU:

Ogółem w skali osiedla, saldo środków na funduszu remontowym na koniec roku 2016 r. zamknęło się kwotą (-) 916 000 zł w tym:

- na funduszu remontowym nieruchomości (-) 969 000 zł
- na funduszu remontowym wspólnym osiedla (+) 53 000 zł

Taki stan funduszu remontowego spowodowany jest zrealizowaniem w latach ubiegłych termomodernizacji 10 budynków /Plagego i Laškiewiczza 3, Jesienna 1, 2, 4, 7, Pogodna 38, 40, 44, 46, Zimowa 10/ na realizację których zostały zaciągnięte kredyty z saldem na 31.12.2016r. wynoszącym 1 666 000 zł.

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.

Mimo ograniczonych środków finansowych przeznaczonych bezpośrednio na remonty nieruchomości zrealizowano następujący zakres prac remontowo – konserwacyjnych:

1. Roboty malarskie

- Wykonano malowanie klatek schodowych budynku wysokiego ul. Jesienna 4
- Wykonano malowanie altan śmietnikowych na terenie osiedla – 6 szt. i ogrodzeń placów zabaw – 4 szt.
- Wykonano malowanie deflektorów na kominach instalacji wentylacyjnej na budynkach ul. Jesienna 1, 7, ul. Pogodna 30, 32, 46, ul. J. Rudlickiego 15, 17.

2. Roboty brukarskie 2338m²

- Remont ciągu pieszo - jezdnego o pow. 2297 m² - wymiana na kostkę brukową w rejonie budynków ul. Pogodna 46, 44, Jesienna 7, Zimowa 10
- Remont częściowy opasek odwadniających budynki ul. J. Rudlickiego 15,17 – 31 m² wraz z remontem koszy podokiennych pralni – 2 szt.
- Wykonanie dojścia do placu zabaw od strony budynku ul. Pogodna 34a - 10 m²

3. Roboty stolarskie i ślusarskie

- Wymiana części rynny na budynku ul. Pogodna 44 –22 mb.
- Wymiana stolarki okiennej szt.18 o powierzchni 28 m² w 5 mieszkaniach.

4. Roboty sanitarne

- W związku z upływem legalizacji wodomierzy mieszkaniowych dokonano ich wymiany na wodomierze ze zdalnym odczytem na budynkach ul. Jesienna 1, 2, 4, 7, ul. Pogodna 38, 40, 44, 46, ul. Zimowa 10 – ogółem wymieniono 2754 szt.
- Montaż zestawów hydroforowych na 2 budynkach ul. Pogodna 34 – 2 szt. i ul. Plagego i Laškiewiczza 3 – 1 szt. wraz z odcięciem instalacji II strefy zimnej wody w hydroforni ul. Pogodna 28

5. Roboty różne

- Montaż pojedynczych siedzisk /taboretów/ na terenie osiedla – 10 szt. i ławki parkowej
- Montaż ulicznych koszy na śmiecie przy ciągach pieszych – 9 szt.

Grupa konserwatorów wykonała roboty konserwacyjne, remontowe na terenie osiedla „Pogodna” o wartości 325 000 zł.

Dodatkowo z funduszu remontowego nieruchomości zostały sfinansowane koszty: pogotowia dźwigowo – instalacyjnego /16 000 zł/, koszty koniecznych napraw i konserwacji hydroforni /14 000 zł/, koszty bieżącej konserwacji dźwigów osobowych /9 700 zł/

Prace te były wykonywane przez firmę INWESTPROJEKT DŹWIG Lublin.

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

ANALIZA ZADŁUŻEŃ CZYNSZOWYCH.

Zadłużenia czynszowe w os. „POGODNA” na dzień 31.12.2016r. wyniosły ogółem 428 100 zł.

W sprawie zadłużeń czynszowych podejmujemy szereg różnorodnych działań mających na celu jak najszybsze wyegzekwowanie spłaty zadłużenia od właścicieli lub najemców lokali. W wyniku niżej wymienionych działań windykacyjnych uregulowane zostało zadłużenie w wysokości 322 100 zł.

- W 2016r. wysłano do dłużników 81 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 266 300 zł.

Całość zadłużenia uregulowało 38 osób na kwotę 80 400 zł, zaś 21 osób uregulowało zadłużenie w części na kwotę 33 100 zł. Ogółem spłacono 113 500 zł, co stanowi 42,6% łącznej kwoty wezwań do zapłaty.

- Na rozmowy wezwano 63 osoby, których zadłużenie wynosi 144 900 zł. Zgłosiło się 10 osób, które zobowiązały się do ratalnej spłaty zadłużenia. Do 31.12.2016 r. 34 osoby spłaciły zadłużenie w całości na kwotę 54 700 zł, a 14 osób uregulowało dług częściowo, na kwotę 7 900 zł. Ogółem spłacono 62 700 zł co stanowi 43,24% całego zadłużenia osób wezwanych na rozmowy.
- Zadłużenie zasądzone posiada 12 osób na kwotę 119 700 zł.

- Przed skierowaniem do sądu 10 osób uregulowało całe zadłużenie na łączną kwotę 30 600 zł.
- Przed skierowaniem do komornika 4 osoby uregulowało zadłużenie w całości na kwotę 45 900 zł. W egzekucji komorniczej znajduje się jeszcze 6 nakazów zapłaty na kwotę 53 400 zł.
- Rada Nadzorcza PSM „KOLEJARZ” wykluczyła z rejestru członków 3 osoby, których zadłużenie wynosi 10 400 zł.
- W Krajowym Rejestrze Długów wpisane są 2 osoby z zadłużeniem na kwotę 18 200 zł, wykreślono 2 osoby, po spłacie zadłużenia na kwotę 12 400 zł.
- Przed licytacją z własnościowego prawa do lokalu 1 dłużnika uchroniła częściowa spłata zadłużenia w wysokości 23 500 – spisano ugodę.
- Wykonano 1 eksmisję do lokalu socjalnego, z wkładu zostało pokryte zadłużenie w kwocie 33 800 zł.
- W 2016r. 7 dłużników dokonało jednorazowej spłaty zadłużenia, łącznie na kwotę 111 000 zł.

Najwyższy wskaźnik zadłużeń 20,76% posiada nieruchomości nr. VI – ul. Jesienna 1 zaś najniższy 2,52% 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 zwłaszcza budynku ul. Zimowa 10

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 2016 spowodowały spadek zadłużeń w porównaniu do roku 2015 o 46 000 zł dla wszystkich typów lokali.

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. Takie zachowanie niektórych mieszkańców, powoduje wiele konfliktów międzysąsiedzkich.

Niestety należy stwierdzić, że w większości przypadków na terenie osiedla właściciele psów nie sprzątaj odchodów po swoich „pupilach” mimo ciężącego na nich ustawowego obowiązku. Jaki jest stan sanitarny naszych chodników i trawników, to sami Państwo mogą ocenić 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