

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „POGODNA” ZA 2013 R.

Osiedle usytuowane jest we wschodniej części miasta, powstało w latach osiemdziesiątych w wg projektu Rity i Tadeusza Nowakowskich. Projektując budynki odstąpiono od poprzednich rygorystycznych normatywów budowlanych przez co mieszkania w tym osiedlu mają dużo większe metraże i są bardziej funkcjonalne.

Budynki umiejscowiono na rozległej przestrzeni, stąd dużo urządzonej i zadbanej zieleni.

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

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

Na powierzchnia prawie 12ha. znajduje się 23 obiekty budowlane o pow. użyt.– 64 639 m² w skład których wchodzi;

- 1081 mieszkań w 19 budynkach mieszkalnych zamieszkałych przez ok. 2800 osób
- 16 lokali użytkowych
- 139 garaży w dwóch zespołach garażowych

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

- 10 nieruchomości z budynkami mieszkalnymi,
- 2 nieruchomości z garażami
- 2 nieruchomości z lokalami użytkowymi

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 należyтым stanie technicznym i estetycznym, w ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali.

Na przestrzeni całego roku 2013 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. elektr. 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 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
- Prowadziła nadzór nad wywozem nieczystości stałych,
- Prowadziła deratyzacje we własnym zakresie a 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 piasek i środki do usuwania gołoledzi. Pracownicy administracji na bieżąco odśnieżali dachy, schody, podjazdy i ciągi pieszo jezdne, by zapewnić mieszkańcom swobodne przejście i przejazd ulicami Osiedla.

- Zabezpieczała budynki przed utratą ciepła

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. Na każde wezwanie niezależnie od warunków pogodowych i pory dnia pracownicy administracji świadczą pracę na rzecz naszych mieszkańców

Koszty eksploatacji ogółem w skali osiedla wyniosły 4 471 406zł.

Wpływy z tytułu użytkowania lokali – 4 495 000zł., inne wpływy tj. z reklam, dzierżaw terenu, z pożytków – 91 600zł.

Ogółem wynik na eksploatacji był dodatni i wynosił (+) 115 200zł. z tego;

1. W lokalach mieszkalnych; nadwyżka 4 300 zł.
2. W lokalach użytkowych; nadwyżka 116 400zł.
3. W garażach; niedobór 5 500zł.

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 wody i kanalizacji
- Wywozu nieczystości stałych
- Centralnego ogrzewania i ciepłej wody
- Koszty gazu ziemnego

Średnie zużycia mediów w osiedlu przedstawia się następująco:

| | | |
|--|-------|------------------------|
| Zużycie zimnej wody | 3,12 | m ³ /os/m-c |
| Koszt podgrzania ciepłej wody | 21,90 | zł/m ³ |
| Wywóz śmieci za półrocze | 8,71 | zł./os./m-c |
| Centralne ogrzewanie | 1,72 | zł/m ² /m-c |
| Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości | 9,49 | zł/lokal/m-c |
| Eksploatacja dźwigów w budynkach wysokich | 3,97 | zł./os/m-c |

Podstawową działalnością gospodarczą w roku 2013 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 z zgłoszeń mieszkańców jak i wynikłe z bieżącej eksploatacji zasobów. W roku 2013 zrealizowano ok.1000 zgłoszeń.

Plan remontowy był realizowany poprzez własną grupę konserwatorów i poprzez wykonawców zewnętrznych wybieranych w drodze przetargów nieograniczonych. 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 2013 roku:

Ogółem w skali osiedla, saldo środków na funduszu remontowym na koniec roku 2013r. zamknęło się kwotą (-)zł, 2 134 472 w tym:

- na funduszu remontowym nieruchomości (-) 2 170 500. zł
- na funduszu remontowym wspólnym osiedla (+) 36 028. 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 31.12.2013r. wynoszącym 2 461 123zł.

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

Wykonanie planu remontowo – konserwacyjnego przedstawia się następująco:

1. Roboty termo modernizacyjne wykonano na powierzchni 6000 m² w tym;
 - Dokończenie termomodernizacji budynków ul. Pogodna 38,44,46, Jesienna 2
 - Wykonanie docieplenia ściany frontowej ul. Majdan Tatarski 23
 - Docieplenie stropodachów ul. Pogodna 44,46
 - Docieplenie podłóg parterów mieszkań od strony piwnic ul. Pogodna 44,46
2. Roboty malarsko – murarskie
 - Wykonanie malowania klatek schodowych budynków; Zimowa 10 seg.B, Pogodna 32A, Jesienna 7 – 11 klatek schodowych
 - Wykonanie remontów balkonów ul. Pogodna 38,44,46, Jesienna 2 – 203 szt.
 - Ułożenie terrakoty na kondygnacjach technicznych i w pomieszczeniach suszarni ul. Plagego i Laśkiewicza 3 i Jesienna 2 – ogółem 65m²
3. Roboty brukarskie 300m²
 - Remont ciągu pieszego - wymiana na kostkę brukową ul. Jesienna 4
 - Remont opasek - wymiana płytek chodnikowych na kostkę brukową ul. Zimowa 10 seg.A, ul. J. Rudlickiego 11,15,17
4. Roboty stolarskie i ślusarskie
 - Wymiana rynien i rur spustowych ul. Jesienna 2, Pogodna 38 i Majdan Tatarski 23 – 255 mb.
 - Wymiana obróbek blacharskich ul. Pogodna 38 i Majdan Tatarski 23 – 88m²
 - Wymiana okienek piwnicznych w budynkach; ul. Pogodna 32A, 38, 44, 46, Jesienna 2 i Plagego i Laśkiewicza 3 – 111szt.
 - Wymiana stolarki okiennej o powierzchni 181m² w 21 mieszkaniach
5. Roboty różne
 - Montaż opraw z czujnikiem ruchu na parterach i kondygnacjach technicznych ul. Majdan Tatarski 23, Plagego i Laśkiewicza 3, Jesienna 4, Pogodna 40, ul. J. Rudlickiego 11 – szt.30
 - Wymiana tablic administracyjnych elektrycznych ul. Plagego i Laśkiewicza 3, Jesienna 7, Pogodna 32A. -5szt.
 - Remont pokrycia dachu hydroforni o powierzchni 810m² ul. Pogodna 42
 - Wykonano kompleksowy remont klatek schodowych, piwnic z remontem instalacji gazowej, elektrycznej i wodnej po pożarze budynku ul. Pogodna 32A

Grupa konserwatorów wykonała roboty konserwacyjne, remontowe na terenie osiedla o wartości 204 000zł.

Dodatkowo z funduszu remontowego nieruchomości zostały sfinansowane koszty Pogotowia dźwigowo – instalacyjnego /15900zł./ , koszty koniecznych napraw i konserwacji hydroforni /14.000zł./, koszty bieżącej konserwacji dźwigów osobowych /18.000zł./

Prace te były wykonywane przez firmę INWESTPROJEKT DZWIG Lublin.

Ogółem koszt zrealizowanych prac remontowo – konserwacyjnych wyniósł 1 600 000

W 2013r. przy ul. Zimowej 1A wybudowano i oddano do użytku zespół garażowy składający się z 44 garaży

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

Analiza zadłużeń czynszowych.

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

W 2013r. wysłano do dłużników 105 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 322200zł. Całość zadłużenia uregulowało 42 osoby na kwotę 91600zł., zaś 36 osób uregulowało zadłużenia w części na kwotę 44900zł.

Na rozmowy wezwano 125 osób, których zadłużenie wynosi 254100zł. Zgłosiło się 29 osób, które zobowiązały się do ratalnej spłaty zadłużenia, 49 osób spłaciło zadłużenie w całości na kwotę 77000zł a 43 osoby uregulowało dług częściowo na kwotę 24500zł.

Zadłużenie zasądzone posiada 11 osób na kwotę 91500zł.

Przed skierowanie spraw do komornika 9 osób spłaciło zadłużenie w całości na kwotę 54000zł.

W egzekucji komorniczej znajdują się jeszcze 4 nakazy na kwotę 20400zł.

Przed wykonaniem licytacji z ograniczonego prawa rzeczowego 2 osoby uregulowało zadłużenie na kwotę 29200zł.

1 osoba przed wykonaniem eksmisji uregulowała zadłużenie w całości na kwotę 40000zł.

Rada Nadzorcza PSM „KOLEJARZ” wykluczyła z rejestru członków 7 osób o zadłużeniu 72600zł. i 1 osobie wyznaczyła ostateczny termin spłaty zadłużenia wynoszącego 3800zł.

Problemy występujące w Osiedlu „Pogodna”:

- niedokończona termomodernizacja budynków
- w dalszym ciągu występuje brak dostatecznej ilości miejsc parkingowych,
- wyeksploatowane nawierzchnie niektórych ciągów pieszych i jezdnych
- pozostawione na parkingach „wraki” samochodów.
- brak należytej dbałości o tereny zielone i ulice będące we władaniu Miasta Lublin

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 czy opasek wokół budynków. Należy także przyspieszyć odnawianie klatek schodowych w budynkach mieszkalnych oraz reperację wejść do budynków.

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 kotów. Ptaki gnieźdząc się na balkonach, zanieczyszczają odchodami płyty balkonowe oraz elewacje budynków. Mieszkańcy w dalszym ciągu nie respektują próśb Administracji Osiedla i Uchwały Rady Miasta Lublina w tym zakresie. 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.

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