

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „POGODNA” ZA 2014 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 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.

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

- 1080 mieszkań w 19 budynkach mieszkalnych zamieszkałych przez ok. 2648 osób
- 17 lokali użytkowych
- 139 garaży w trzech 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 TO;

- 5 prac administracyjno - technicznych
- 6 konserwatorów ogólnobudowlanych
- 2 konserwatorów zieleni
- 8 gospodarzy rejonów
- 0,5 etatu sprzątaczk biurowa

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 bieżącą konserwacją i realizacją planów remontowych, 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 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 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 zadania związane z porządkiem na terenie osiedla;

- Dbała o utrzymanie w należytym stanie sanitarno - porządkowym budynków i ich otoczenia oraz sprzątała porzucone przez mieszkańców przedmioty, nieczystości z korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku
- Prowadziła nadzór nad wywozem nieczystości stałych,
- Prowadziła deratyzację we własnym zakresie i nadzorowała pracę firm prowadzących dezynfekcję,
- 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 koszenie trawników zgodnie z potrzebami w tym zakresie,
- 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 w przypadku niesprzyjających warunków atmosferycznych na bieżąco reagowali, by zapewnić mieszkańcom bezpieczne przejście i przejazd ulicami Osiedla.
- Zabezpieczała budynki przed utratą ciepła

Realizacja postawionych zadań przed Administracją Osiedla 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. W przypadkach koniecznych lub awarii, 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 4 727 130ZŁ.

Wpływy z tytułu użytkowania lokali 4 649 017zł., inne wpływy (z reklam, dzierżaw terenu, z pożyczek) 93 060zł.

Ogółem wynik na eksploatacji był dodatni i wyniósł (+) 14 947zł. z tego;

1. w lokalach mieszkalnych; niedobór 76 592 zł.
2. w lokalach użytkowych; nadwyżka 89 719zł.
3. w garażach; nadwyżka 1 820zł.

Koszty funkcjonowania osiedla to koszty związane z eksploatacją 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 I ŚREDNIE KOSZTY W OSIEDLU „POGODNA” W ROKU 2014 PRZEDSTAWIAJĄ SIĘ NASTĘPUJĄCO;

Zużycie zimnej wody	3,10	m ³ /os/m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody	22,00	zł/m ³
Koszty wywozu nieczystości	11,62	zł./os./m-c
Koszty centralnego ogrzewania budynków ocieplonych	1,64	zł/m²/m-c
Koszty centralnego ogrzewania budynków nieocieplonych	1,80	zł/m²/m-c
Gaz zbiorczy	7,97	zł./os./m-c
Koszty energii elektrycznej części wspólnych nieruchomości	0,16	zł/m ² /m-c
Koszty konserwacji dźwigów budynków wysokich	2,83	zł./os./m-c

Podstawą działalności gospodarczej w roku ubiegłym 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 obowiązujące przepisy.

W przeglądach tych uczestniczyli pracownicy administracji, inspektor nadzoru i przedstawiciele Rady Osiedla „POGODNA”. Obok realizacji zadań określonych planem remontowym, Administracja Osiedla wykonywała roboty wynikłe ze zgłoszeń mieszkańców jak i wynikłe z bieżącej eksploatacji zasobów.

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 2014 ROKU:

Ogółem w skali osiedla, saldo środków na funduszu remontowym wszystkich nieruchomości na koniec roku 2014r. zamknęło się kwotą (-) **1 799 867 zł**, w tym:

- na funduszu remontowym nieruchomości (-) 1 877 074 zł
- na funduszu remontowym wspólnym osiedla (+) 77 207. 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 31.12.2014r. wynoszącym 2 175 926zł.

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 doociepniowe wykonano na powierzchni 350 m² w tym;
 - Docieplenie stropodachów klatek schodowych i maszynowni budynków; ul.Plagego i Laśkiewicza 3, Pogodna 34,38,40, Jesienna 2,4
 - Docieplenie cokołu pawilonu handlowego ul. Pogodna 34
2. Roboty malarsko – murarskie
 - Wykonanie malowania klatek schodowych budynków; J. Rudlickiego 11 – 3 klatki schodowe i Ul. Zimowa 10 seg. C – 4 klatki schodowe
 - Wykonanie częściowego malowania / do 3 piętra/ II klatki schodowej w budynku ul. Pogodna 34
 - Ułożenie terrakoty na kondygnacjach technicznych i w pomieszczeniach suszarni ul. Pogodna 38 i Jesienna 4 – ogółem 80m²
3. Roboty brukarskie 615m²
 - Remont ciągu pieszo-jezdnego – ułożenie kostki brukowej ul. Pogodna 32
 - Remont opasek - wymiana płytek chodnikowych na kostkę brukową ul. Pogodna 44 od strony wejść/ i Zimowa 10 seg.B, /od str. balkonów/
4. Roboty stolarskie i ślusarskie
 - Wymiana okienek piwnicznych w budynkach; ul. Majdan Tatarski 23, Jesienna 1– 38szt.
 - Wymiana stolarki okiennej o powierzchni 48 m² w lokalach użytkowych ul. Pogodna 34 i ul. Zimowa 5 i o powierzchni 84 m² w 10 lokalach mieszkalnych
5. Roboty różne
 - Remont pokrycia dachu hydroforni przy ul. Pogodna 28 – m² 168
 - Wykonanie kanalizacji deszczowej mb. 170 dolnych podjazdów zespołu garażowego przy ul. Zimowej wraz z remontem nawierzchni z kostki brukowej m² 160
 - Montaż opraw z czujnikiem ruchu na poszczególnych piętrach budynku ul. Jesienna 7 szt. 30
 - Montaż opraw z czujnikiem ruchu na parterach i kondygnacjach technicznych Ul., Jesienna 1,2, Pogodna 34,38,44,46 – razem szt.66
 - Wymiana tablic administracyjnych elektrycznych / rozdzielnic/ ul. Pogodna 40 i ul. Jesienna 4 - 2 szt.

Dodatkowo z funduszu remontowego nieruchomości zostały sfinansowane koszty koniecznych napraw i konserwacji hydroforni /22 525zł./, koszty pogotowia dźwigowo – instalacyjnego /15 900zł./ , koszty bieżących napraw związanych z eksploatacją dźwigów osobowych /54 472zł./

Prace te były wykonywane przez firmę INWESTPROJEKT DZWIG Lublin.

Ogółem koszt zrealizowanych prac remontowo – konserwacyjnych na wyniósł 846 894zł.

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

ANALIZA ZADŁUŻEŃ CZYNSZOWYCH.

Zadłużenia czynszowe w os. „POGODNA” na dzień 31.12.2014r. wyniosły ogółem 525 793zł.

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

W 2014r. wysłano do dłużników 89 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 288 801zł. Całość zadłużenia uregulowało 30 osób na kwotę 59 657zł., zaś 11 osób uregulowało zadłużenia w części na kwotę 6 073zł.

Na rozmowy wezwano 85 osób, których zadłużenie wynosi 196 443zł. Zgłosiło się 18 osób, które zobowiązały się do ratalnej spłaty zadłużenia. Do 31.12.2014r. 34 osoby spłaciły zadłużenie w całości na kwotę 43 667zł a 25 osób uregulowało dług częściowo na kwotę 12 134zł. Ogółem spłacono 28,4% całego zadłużenia osób wezwanych na rozmowy.

Zadłużenie zasądzone posiada 6 osób na kwotę 82 547zł. / 17,9% ogółu zadłużeń/.

W egzekucji komorniczej znajdują się jeszcze 7 nakazów zapłaty na kwotę 39 562zł.

Przed skierowaniem do komornika 1 osoba uregulowała zadłużenie w całości na kwotę 642zł.

Rada Nadzorcza PSM „KOLEJARZ” wykluczyła z rejestru członków 6 osób, których zadłużenie wynosi 82 547zł.

W Krajowym Rejestrze Długów wpisanych jest 6 osób z zadłużeniem na kwotę 44 294zł.

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. Należy także przyspieszyć odnawianie klatek schodowych w budynkach mieszkalnych.

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 prośb Administracji Osiedla 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