

# **SPRAWOZDANIE**

## **RADY OSIEDLA „ŁĄKOWA” PSM „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 r.**

Rada Osiedla jest organem samorządu osiedlowego Spółdzielni, działa na podstawie postanowień § 60, 61 i 62 Statutu Spółdzielni i Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 27.09.2018 r. – (Uchwała nr 12).

Rada Osiedla liczy 12 osób. Stan osobowy przedstawia się następująco:

### **Prezydium Rady:**

1. Leszek Lewandowski – Przewodniczący
2. Bożenna Skotnicka – Z-ca Przewodniczącego
3. Renata Sugier – Sekretarz

### **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM):**

1. Ryszard Kosik – Przewodniczący
2. Wanda Narojczyk – Członek
3. Wiesław Wolak – Członek

### **Komisja Rewizyjna :**

1. Elżbieta Gomułka – Przewodnicząca
2. Elżbieta Puła – Członek
3. Sławomir Szala – Członek

### **Komisja Ładu i Porządku:**

1. Stanisław Przech – Przewodniczący
2. Marianna Lipczyńska – Członek
3. Bogusława Opalińska – Członek

Ze względu na zagrożenie w Polsce pandemią koronawirusa COVID-19, w dniu 16.03.2020 r. otrzymaliśmy z Zarządu PSM „Kolejarz” Regulamin w sprawie zwoływań posiedzeń Rady Osiedla.

W związku z powyższym w roku sprawozdawczym odbyło się 7 protokólnych posiedzeń R.O. przeprowadzonych zdalnie (telefonicznie, mailowo i drogą papierową).

Odbyło się 7 posiedzeń Prezydium, a także posiedzenia Komisji Stałych - związane z koniecznością wykonywanych nieplanowanych robót remontowych.

Rada Osiedla współpracowała z:

- Administracją Osiedla,
- Zarządem PSM „Kolejarz”,
- Radą Nadzorczą PSM „Kolejarz”,
- Radą Dzielnicy „Wrotków”, w której mamy swoich przedstawicieli: Pana Leszka Lewandowskiego i Panią Renatę Sugier.

Dzięki ich zaangażowaniu z rezerwy celowej Dzielnicy „Wrotków” przeznaczone zostały środki na koszenie terenów zielonych w dolinie Bystrzycy.

Rada Osiedla w roku sprawozdawczym zajmowała się:

- opiniowała plan gospodarczy Osiedla „Łąkowa” na 2021 r.
- opracowała projekt planu remontów na 2021 r.
- opiniowała sprawozdanie z realizacji zadań gospodarczych Osiedla „Łąkowa” za 2020 r.
- opiniowała sprawozdanie z realizacji zadań gospodarczo – finansowych w Osiedlu „Łąkowa” na 2021 r.
- opiniowała strukturę organizacyjną Administracji Osiedla „Łąkowa” na 2022 r.
- opracowała projekt planu remontów na 2022 r.
- opiniowała plan gospodarczy Spółdzielni dla Osiedla „Łąkowa” na 2022 r.

Rozpatrywała korespondencję skierowaną do Rady i Administracji Osiedla, której tematem były:

- skarga na Kierownika Administracji Osiedla „Łąkowa” wniesiona przez mieszkańca Medalionów 18/113,
- pismo mieszkańców III kl. budynku przy ul. Medalionów 18 w sprawie przekształcenia pralni na pomieszczenie na rowery,
- pismo właściciela lokalu usługowego przy ul. Medalionów 16 w sprawie pozwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych,
- rozpatrywaliśmy również pisma z Zarządu PSM „Kolejarz” w sprawie ilości planowanych posiedzeń R.O. w roku 2022. Uzgodniono 8 planowanych posiedzeń.

Odpowiedzi na w/w korespondencję po rozpatrzeniu na posiedzeniach R.O. były zamieszczane w protokołach z posiedzeń nr 14/05/2021 z dnia 20.05.2021 r. nr 17/10/2021 z dnia 25.10.2021 r.

Rada wspólnie z Administracją Osiedla dokonała przeglądu rocznego nieruchomości oraz pomieszczeń wspólnych.

Potrzeby wpisane w protokołach 1/2021 i 2/2021 z dnia 30.09.2021 r. zostały przełożone na następny rok.

W związku z dociepleniem nieruchomości Medalionów 16 i 18 i spłatą zaciągniętego kredytu bankowego w planie remontów nie planowano prac remontowych na rok 2021. Natomiast nieprzewidziane awarie były usuwane na bieżąco przez wykonawców zewnętrznych i pracowników Administracji.

Szczegółowe informacje na temat działalności gospodarczej osiedla „Łąkowa” za 2021 r. znajdują się w sprawozdaniu Kierownika Administracji Osiedla.

Na wniosek R.O. wywieszano informacje na tablicy ogłoszeń w każdej klatce, o wysokości występującego zadłużenia.

W związku z pandemią dyżury Członków Rady zostały zawieszane od miesiąca marca 2020 r.

Pandemia koronawirusa COVID-19 uniemożliwiła również spotkania z przedstawicielami Rady Miasta, Policji, Straży Miejskiej oraz z mieszkańcami.

9 sierpnia 2021 r. zmarł mieszkaniec naszego osiedla Pan Janusz Śladkowski, długoletni członek poprzednich kadencji Rady Osiedla.

W bieżącym roku kończy się trzyletnia kadencja 2019-2022 Rady Nadzorczej i Rady Osiedla „Łąkowa”.

Rada Osiedla „Łąkowa” pomimo utrudnionych kontaktów związanych z panującą pandemią dziękuje Zarządowi PSM „Kolejarz”, Radzie Nadzorczej, pracownikom Administracji Osiedla i Radzie Dzielnicy „Wrotków” za dobrą współpracę.

Sprawozdanie odczytano i zatwierdzono na posiedzeniu Rady Osiedla w dniu 09.06.2022 r.

Przewodniczący Rady Osiedla  
„ŁĄKOWA”

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „ŁĄKOWA” PSM KOLEJARZ W LUBLINIE ZA 2021 r.**



Osiedle „Łąkowa” Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” to dwie nieruchomości jednobudynkowe Medalionów 16 i Medalionów 18 rozdzielone ciągami pieszo-jezdnymi, zajmujące ogólną powierzchnię 15 378 m<sup>2</sup>. Powierzchnia zasobów (użytkowa) – 12 973 m<sup>2</sup>.

W osiedlu zamieszkuje około 500 osób w 227 mieszkaniach.

### Struktura organizacyjna Administracji Osiedla:

W biurze Administracji w ubiegłym roku pracowali:

1 kierownik administracji

2 konserwator - gospodarz rejonu

Obowiązki Administracji Osiedla m.in.:

Administracja Osiedla ma na celu utrzymanie w należytym stanie technicznym budynki mieszkalne i infrastrukturę Osiedla oraz zapewnienie pełnej obsługi w zakresie dbałości o czystość i porządek w budynkach i ich otoczeniu w ramach posiadanych funduszy.

### Wyniki ekonomiczne w zł Osiedla „Łąkowa” za 2021 r. przedstawiają się następująco:

	Adres nieruchomości	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem (zł)	%	Wpływy z czynszów ogółem (zł)	Pożytki brutto (zł)	Wynik na nieruchomości za 2021 ogółem (zł)
1	2	3	4	5	6	7
I EŁ	Medalionów 16	453 209	48	449 222	2 896	-1 092
II EŁ	Medalionów 18	490 294	52	482 611	1 329	- 6 354
	Razem	943 503	100	931 833	4 225	- 7 445

z tego: w lokalach mieszkalnych: niedobór (-) 10 834 zł

w lokalach użytkowych: nadwyżka 3 389 zł

### Średnie zużycie mediów w 2021 r.:

MEDIA:	zł	Jednostka
Zużycie zimnej wody	3,38	m <sup>3</sup> /os./m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody	29,28	zł/m <sup>3</sup>
Centralne ogrzewanie	2,16	zł/m <sup>2</sup> /m-c
Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości	2,29	zł/lokal/m-c

### Analiza kosztów wywozu nieczystości

Od 01.07.2021 r. została wprowadzona zmiana metody naliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki opłat. Do dnia 30.06.2021 r. opłata za gospodarowanie odpadami była naliczana od gospodarstwa. W celu naliczania opłat gospodarstwa domowe były podzielone na 1-osobowe, 2-osobowe oraz 3 i więcej osobowe, natomiast opłaty wynosiły odpowiednio: 12 zł, 41 zł oraz 63 zł/m-c.

Natomiast w wyniku wprowadzonych zmian od 1 lipca 2021 r. opłata naliczana jest od liczby mieszkańców zamieszkujących dane gospodarstwo i stanowi iloczyn liczby osób oraz stawki opłaty. Obowiązująca opłata w zabudowie wielorodzinnej wynosi 24,80 zł miesięcznie od jednego mieszkańca. Rodziny wielodzietne, o których mowa w ustawie o Karcie Dużej Rodziny są zwolnione z części opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Zwolnienie ustalone jest dla rodziny wielodzietnej ponad kwotę przekraczającą 124 zł miesięcznie. Oznacza to, że w przypadku wspólnego zamieszkiwania dużej rodziny opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi wnoszą jedynie za 5 osób będących członkami dużej rodziny, a każda szósta i kolejna osoba w wyżej wymienionej rodzinie nie powoduje wzrostu miesięcznej wysokości opłaty. W deklaracji należy jednak wskazać liczbę wszystkich mieszkańców zamieszkujących nieruchomość oraz liczbę mieszkańców podlegających zwolnieniu.

Spółdzielnia jest w zasadzie inkasentem pobierającym opłaty i rozliczającym je z Urzędem Miasta.

Administracja Osiedla stale przypominała mieszkańcom o zakazie składowania w pomieszczeniach wspólnego użytku tj. wózkowniach, suszarniach, na półpiętrach klatek schodowych, a także w korytarzach piwnicznych różnych niepotrzebnych rzeczy. Wywieszaliśmy ogłoszenia o terminie ich uprzątnięcia. Zagracone pomieszczenia, zastawione meblami korytarze stanowią zagrożenie pożarowe i są utrudnieniem w czasie ewakuacji dla służb porządkowych i ratowniczych.

Niepotrzebne rzeczy – gabaryty (meble, sprzęt AGD, choinki itp.) można składać przy altanie śmietnikowej oznaczonej nr 2.

Stare opony należy wywozić do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Lublinie przy ul. Metalurgiczna 13K.

Odpady niebezpieczne (farby, leki itp.) należy wrzucać do pojemnika na odpady niebezpieczne, który znajduje się przy ul. Nałkowskich 112.

Każdemu właścicielowi mieszkania przysługuje jeden worek na rok, na odpady budowlane pochodzące z remontu mieszkania, do którego można wrzucać:

- gruz (bez ziemi i piachu),
- beton,
- cegły,
- pustaki,
- potłuczone materiały ceramiczne,
- płyty kartonowo-gipsowe,
- terakota.

Nie można do nich wrzucać:

- styropianu budowlanego,
- papy,
- wełny mineralnej,
- elementów elewacji budynków,
- elektroodpadów,
- odpadów wielkogabarytowych,
- odpadów niebezpiecznych (np. opakowania po farbach).

Pozostałe odpady należy wyrzucać do odpowiednich podpisanych pojemników w altanach i ich otoczeniu.

Wielu mieszkańców naszego Osiedla nie segreguje śmieci i chociaż wywieszono informacje do jakich pojemników co można wrzucać, pracownicy Administracji dużo czasu muszą poświęcać aby z altan śmietnikowych wyjmować meble, gruz itp.

Brak prawidłowej segregacji naraża wszystkich mieszkańców na wysokie kary, które mają być naliczane przez Wydział Ochrony Środowiska.

### **Analiza kosztów centralnego ogrzewania**

Analiza kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w 2021 r. wykazała wzrost kosztów średnio o 25,11% w porównaniu do roku ubiegłego. Średni koszt jednostkowy ogrzania 1 m<sup>2</sup> mieszkania w analizowanym okresie od września 2020 r. - do maja 2021 r. przedstawia się następująco:

- Medalionów 16 – średni koszt jednostkowy 2,22 zł/m<sup>2</sup>; zaliczka 2,23 zł (2020 r. średni koszt 1,82 zł/m<sup>2</sup>; zaliczka 1,90 zł), nadwyżka obowiązującej zaliczki do kosztu jednostkowego wyniosła 0,01 zł.
- Medalionów 18 – średni koszt jednostkowy 2,11 zł/m<sup>2</sup>; zaliczka 2,20 zł (2020 r. średni koszt 1,65 zł/m<sup>2</sup>; zaliczka 2,00 zł), nadwyżka obowiązującej zaliczki nad kosztem jednostkowym wyniosła 0,09 zł.

Koszty podgrzania wody w 2021 r. były o 0,55% wyższe w porównaniu do 2020 r. i wyniosły 175 695zł (2020 r.: 174 741 zł), wpływy za CWU równe były 173 998 zł (2020 r.: 174 559 zł).

Średni jednostkowy koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody w 2021 r. dla budynków Medalionów 16 i 18 wyniósł 29,28 zł (2020 r.: 27,40 zł). Aktualna zaliczka wynosi 26,40 zł.

Rozliczenie kosztów podgrzania wody, uwzględniając jednostkowy koszt CCW oraz wysokość zużycia, dokonane zostało na dzień 31.12.2021 r. Koszt podgrzania wody zgodnie z regulaminem rozlicza się z mieszkańcami w okresach półrocznych.

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

w naszym osiedlu było:

<b>– 68 dłużników zalegających z opłatą czynszu do 1-go m-ca na kwotę</b>	<b>13 867 zł w tym:</b>
budynek Medalionów 16 – 34 dłużników na kwotę	5 910 zł;
budynek Medalionów 18 – 34 dłużników na kwotę	7 957 zł;
<b>– 21 dłużników zalegających z opłatą czynszu do 3-ch m-cy na kwotę</b>	<b>18 939 zł w tym:</b>
budynek Medalionów 16 – 15 dłużników na kwotę	13 367 zł;
budynek Medalionów 18 – 6 dłużników na kwotę	5 572 zł;
<b>– 11 dłużników zalegających z opłatą czynszu powyżej 3-ch m-cy na kwotę</b>	<b>117 909 zł w tym:</b>
budynek Medalionów 16 – 3 dłużników na kwotę	51 162 zł;
budynek Medalionów 18 – 8 dłużników na kwotę	66 747 zł;
<b>Łącznie 100 dłużników zalegających z czynszem na kwotę</b>	<b>150 715 zł w tym:</b>
budynek Medalionów 16 – 52 dłużników na kwotę	70 439 zł;
budynek Medalionów 18 – 48 dłużników na kwotę	80 276 zł;
<b>Średnie statystyczne zadłużenie lokalu wynosi:</b>	<b>663,94 zł/ lokal.</b>

## Realizacja zadań remontowych w 2021 roku:

### Medalionów 16

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

### Lokal użytkowy Comex

- nie wykonano wymiany okien i drzwi - ze względu na brak decyzji właściciela lokalu. Przeniesiono do wykonania w 2022 r.

### Medalionów 18

- kumulacja środków na spłatę kredytu na docieplenie ścian elewacji budynku.  
Wszyscy mieszkańcy budynku Medalionów 16 i budynku Medalionów 18 solidarnie ponoszą koszty wszystkich prac związanych z dociepleniem budynku.

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

Na bieżąco były wykonywane naprawy i remonty, które są konieczne w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonej formie technicznej:

- usuwane były awarie hydrauliczne: przepychanie i wymiany pionów kanalizacyjnych,
- wymieniane były zawory podpionowe kulowe na instalacji centralnej ciepłej wody,
- przeprowadzane były konserwacje tablic elektrycznych, wymiany żarówek, naprawy drzwi itp., a mających na celu zapewnienie utrzymania właściwego stanu technicznego budynków,
- czterokrotnie w okresie letnim wykonano koszenie trawy i cięcie żywopłotów przy budynkach Medalionów 16 i 18,
- 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,
- ponadto wykonano wiele prac mających na celu utrzymanie estetyki osiedla: przeprowadzono kompleksową konserwację drzew i krzewów,
- wykonano naprawy na chodnikach zapadniętej kostki brukowej oraz uzupełniono nawierzchnię przy studzienkach kanalizacyjnych,
- na bieżąco wywieszane były na tablicach ogłoszeń informacje i komunikaty dotyczące działalności Spółdzielni.

Po wykonaniu planu remontowo-konserwacyjnego na funduszu remontowym na dzień 31.12.2021 r. pozostało:

- **Medalionów 16 – 45 312,36 zł**
- **Medalionów 18 – 77 975,76 zł**
- **Część wspólna osiedla – 223 901,32 zł**

## Plan remontów na 2022 r.

W wyniku przeglądu budynków mieszkalnych i analizie finansowej w planie remontów zostały uwzględnione potrzeby na obu budynkach.

<b>Medalionów 16</b>	<b>Zakres robót</b>	<b>Szacowany koszt</b>
Spłata kredytu na docieplenie	budynek	62 780 zł
Wymiana wodomierzy	300 szt.	30 000 zł
Malowanie balkonów	20 szt.	4 000 zł

<b>COMEX</b>	<b>Zakres robót</b>	<b>Szacowany koszt</b>
Wymiana okien i drzwi	5 szt.	35 000 zł

<b>Medalionów 18</b>	<b>Zakres robót</b>	<b>Szacowany koszt</b>
Spłata kredytu na docieplenie	budynek	71 928 zł
Wymiana wodomierzy	438 szt.	43 800 zł
Malowanie balkonów	15 szt.	3 000 zł

Część Wspólna - Osiedle "Łąkowa"	Zakres robót	Szacowany koszt
Remont drogi dojazdowej	520m <sup>2</sup>	130 000 zł
Wykonanie ekologicznych miejsc parkingowych z betonowych płyt ażurowych	61m <sup>2</sup>	12 200 zł



Fot. miejsc planowanego remontu tj. wykonania ekologicznych miejsc parkingowych z betonowych płyt ażurowych i wymiany nawierzchni drogi dojazdowej przy IX kl. budynku Nr 18 i między budynkami.

Wiele uwagi poświęcono w minionym roku sprawom prawidłowego działania przewodów wentylacyjnych w mieszkaniach.

Należy wietrzyć mieszkanie, nie zasłaniać kratki wentylacyjnych - oczyszczać je z kurzu, nie zasłaniać otworów w drzwiach łazienkowych, nie montować wentylatorów elektrycznych w kratkach wentylacyjnych. Zbyt szczelne okna są jedną z przyczyn (szczególnie w czasie niskich temperatur), nieprawidłowego funkcjonowania przewodów wentylacyjnych. Stolarka okienna powinna mieć funkcję rozszczelnienia lub mieć zamontowane nawiewniki, aby stale napływało świeże powietrze dla sprawnej wentylacji mieszkania. Jeżeli okna, drzwi wejściowe, balkonowe i łazienkowe są zbyt szczelne, to uniemożliwiają wymianę powietrza w mieszkaniu, to powoduje skraplanie się pary wodnej na szybach, ścianach oraz nawiewanie zimnego powietrza przez kratki wentylacyjne powodując odwrotny ciąg.

W uzasadnionych przypadkach, w celu poprawienia cyrkulacji powietrza w przewodach wentylacyjnych zostały zamontowane na dachu nasady kominowe z turbowentami.

Przypominamy, że wszystkie remonty należy uzgadniać z Administracją i stosować się ściśle do wskazanych zaleceń. W czasie pandemii koronawirusa zwracaliśmy się do mieszkańców z prośbą o informowanie sąsiadów o prowadzonych pracach remontowych, w związku z tym, że dużo osób uczyło się i pracowało w systemie zdalnym w domu.

Dużym problemem na osiedlu jest nieprawidłowe parkowanie pojazdów. Niektórzy posiadacze aut nie przestrzegają przepisów ruchu drogowego i niewłaściwie parkują pojazdy.

Ponownie informujemy, że **zakazuje się parkowania w miejscach niedozwolonych czyli przed klatkami schodowymi, na trawnikach i na łukach jezdni.**

Prosimy mieszkańców aby nie dokarmiali gołębi i innych ptaków, wysypując karmę na balkony i parapety przyokienne. Ptaki niszczą elewację, a ich odchody są powodem groźnych dla człowieka chorób.

Administracja Osiedla „Łąkowa” i Rada Osiedla od kilku lat współpracuje z Panem Piotrem Popielem, Radnym Miejskim, który jest bardzo zaangażowany w sprawy mieszkańców naszego osiedla.

**Na zakończenie serdeczne podziękowania składam za współpracę Radzie Osiedla „Łąkowa”, za poświęcenie czasu dla naszej lokalnej społeczności oraz tym wszystkim, którzy od wielu lat służą pomocą dla dobra współmieszkańców i przyczyniają się do poprawy warunków ich codziennego bytu.**

Kierownik Administracji  
Osiedla „ŁAKOWA”  
mgr inż. Anna Umińska