

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA „POGODNA” PSM „KOLEJARZ”

Obecna Rada Osiedla „POGODNA” składa się z 17 członków, którzy zostali wybrani na Walnym Zgromadzeniu PSM „KOLEJARZ” w części obejmującej członków Osiedla „POGODNA” w dniu 06.06.2019 r.

Rada Osiedla „POGODNA” pracuje w następującym składzie:

Prezydium Rady

Joanna Dylon – Przewodnicząca
Wiesław Lejkowski – Z-ca Przewodniczącego
Jolanta Smalej – Sekretarz

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Eugeniusz Wojtaś – Przewodniczący

Członkowie:

Jan Murlak
Halina Arnoldes
Marian Ignaciuk
Mieczysław Koproń
Tomasz Wójtowicz

Komisja Rewizyjna

Hanna Wolańska – Przewodnicząca

Członkowie:

Krzysztof Jakubowski
Janusz Kozak

Komisja Ładu i Porządku

Danuta Jamroz – Przewodnicząca

Członkowie:

Leokadia Kosik
Zofia Kociubowska
Lech Mirosław

Komisja Handlu i Usług

Roman Reder – Przewodniczący
Eugeniusz Wojtaś – Przewodniczący Komisji GZM
Hanna Wolańska – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Danuta Jamroz – Przewodnicząca Komisji Ładu i Porządku

Rada Osiedla „Pogodna” w okresie sprawozdawczym tj. od czerwca 2021 r. do maja 2022 r. odbyła 7 posiedzeń plenarnych z czego 3 odbyły się w trybie zdalnym zaś 4 stacjonarnie. Wszystkie spotkania odbywały się zgodnie z wytycznymi i zachowaniem zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przy minimalizowaniu ryzyka zakażenia wirusem SARS-CoV-2.

W miarę potrzeb odbywały się spotkania Prezydium Rady oraz komisji problemowych, które również pracowały w sposób stacjonarny bądź przy wykorzystaniu środków komunikowania się na odległość.

Poszczególne Komisje Rady Osiedla „POGODNA” realizowały swoje zadania wynikające z zakresu działań, które zawarte są w obowiązującym w PSM „Kolejarz” Regulaminie Rady Osiedla i tak:

– **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi** – zajmowała się opiniowaniem założeń, czuwała nad tworzeniem i realizacją planów gospodarczych i remontowych osiedla. Członkowie tej Komisji mimo trwania pandemii uczestniczyli czynnie w przeglądach oraz ocenie stanu technicznego zasobów, współtworzyli plany remontowe, wszechstronnie analizowali zasadność wydatkowania środków na poszczególne zadania. Członkowie Komisji uczestniczyli także w pracach, które miały na celu wyłonienie wykonawców na realizację robót remontowych, na bieżąco kontrolowali realizację zadań remontowych, wnosili uwagi w trakcie prowadzonych robót, jak również czynnie uczestniczyli w odbiorach wykonanych robót. Komisja zajmowała się również rozpatrywaniem skarg i wniosków zgłaszanych przez mieszkańców osiedla, dotyczących kwestii technicznych;

– **Komisja Rewizyjna** – zajmowała się bieżącym nadzorem nad działalnością Rady Osiedla i Administracji, analizowała plany gospodarcze i remontowe osiedla, stawki czynszowe lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży;

– **Komisja Ładu i Porządku** – na bieżąco dokonywała oceny stanu estetyki i porządku na osiedlu, zwłaszcza pod względem bezpieczeństwa mieszkańców. Okresowo wykonywała przeglądy terenów zielonych, placów zabaw i wyposażenia terenów osiedla w ławki parkowe. Przekazywane uwagi i wnioski dotyczyły poprawy estetyki osiedla, zagospodarowania oraz pielęgnacji zieleni a także poprawy bezpieczeństwa ruchu pieszych i usprawnianiu ruchu pojazdów na ciągach pieszo-jezdnych jak też parkowania pojazdów. Wnioski te były na bieżąco realizowane przez pracowników Administracji Osiedla i przekazywane instytucjom, które według właściwości były upoważnione do ich realizacji. Członkowie Komisji czuwali nad prawidłową współpracą Rady Osiedla z Radą Dzielnicy poprzez zgłaszanie istotnych problemów będących w obszarze działania tych organów;

– **Komisja Handlu i Usług** – członkowie Komisji wraz z pozostałymi członkami Rady opiniowali podania firm w sprawie wynajmu powierzchni reklamowych oraz aktualizacji stawek opłat za wynajem lokali użytkowych.

Członkowie poszczególnych Komisji współpracowali z Administracją Osiedla w sprawie wspólnych przeglądów zasobów mieszkaniowych, terenów zielonych i dróg.

Rada Osiedla „POGODNA” poparła wniosek Zarządu o dokonanie wcześniejszej spłaty kredytów zaciągniętych na termomodernizację budynków, przez nieruchomości, które posiadały odpowiednie środki na funduszu remontowym.

W celu poprawy komfortu a także bezpieczeństwa mieszkańców podjęto decyzję o sukcesywnej wymianie urządzeń domofonowych z analogowych na cyfrowe, we wszystkich nieruchomościach na osiedlu.

Przy akceptacji Rady oraz po przeprowadzeniu przetargów z udziałem jej członków, systematycznie realizowane są na osiedlu prace związane z dokończeniem inwestycji dot. remontów ciągów pieszo-jezdnych z funduszu remontowego wspólnego oraz inne prace remontowe ujęte w zatwierdzonym przez Radę planie remontowym na 2022 rok.

Rada Osiedla była na bieżąco informowana o podjętych przez Radę Nadzorczą uchwałach dotyczących m.in. struktury organizacyjnej, zmiany na stanowisku Wiceprezesa Zarządu, powołania biegłego rewidenta, planu wynagrodzeń pracowników Spółdzielni oraz liczby posiedzeń organów samorządowych.

Rada stwierdza, że pomimo trudności, wynikających głównie z faktu wprowadzenia stanu epidemii w kraju, współpraca z Administracją Osiedla „POGODNA” układała się dobrze. Sprawy związane z działalnością osiedla oraz problemy zgłaszane w imieniu mieszkańców były realizowane na bieżąco. W posiedzeniach Rady Osiedla brał zawsze udział Kierownik Administracji.

Rada Osiedla chce serdecznie podziękować wszystkim pracownikom Administracji Osiedla, Członkom Spółdzielni, właścicielom lokali, mieszkańcom za dobrą współpracę w tak trudnym dla nas wszystkich okresie.

Sprawozdanie powyższe, zgodnie z Regulaminem Rady Osiedla zostało opracowane przez Prezydium Rady i przyjęte przez Radę Osiedla „POGODNA” na plenarnym posiedzeniu w dniu 06.06.2022 r.

Przewodnicząca Rady Osiedla „Pogodna”



Joanna Dylon

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „POGODNA” ZA 2021 r.

Osiedle „POGODNA” usytuowane jest na powierzchni prawie 12 ha. W skład Osiedla wchodzi 23 obiekty budowlane o łącznej powierzchni użytkowej – 64 639 m², z tego 1 080 mieszkań zlokalizowanych w 19 budynkach mieszkalnych zamieszkałych przez ok. 2 300 osób.

Osiedle „POGODNA” jest podzielone na 15 nieruchomości w tym:

- 10 nieruchomości z budynkami mieszkalnymi o pow. użytkowej 59 416 m²,
- 3 nieruchomości z garażami o pow. użytkowej 2 373 m²,
- 2 nieruchomości z lokalami użytkowymi o pow. użytkowej 2 850 m².

Wszystkie budynki posiadają liczniki zużycia ciepła, wody i energii elektrycznej. W 17 budynkach posiadamy ziemny gaz zbiorczy, którego zużycie rozliczane jest wg. ilości zamieszkałych osób w tych budynkach zaś w 2 budynkach zużycie gazu rozliczane jest wg. gazomierzy indywidualnych.

Struktura organizacyjna Administracji Osiedla składa się z 5 pracowników administracyjno-technicznych, 6 konserwatorów ogólnobudowlanych, 2 konserwatorów zieleni, 8 gospodarzy rejonów i 0,5 etatu – sprzątaczką biurową.

Podstawowym obowiązkiem Administracji Osiedla jest utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i porządkowym w ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali.

Na przestrzeni całego roku własne służby remontowe zapewniły sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz w ich otoczeniu jak również zapewniły 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 prawidłowo prowadzić bieżącą konserwację poszczególnych obiektów.

Oprócz zadań związanych z realizacją planu gospodarczego, Administracja Osiedla „POGODNA”, prowadziła okresowe przeglądy techniczne, sporządzała plany remontowe, organizowała przetargi na roboty, sprawowała bezpośredni nadzór nad ich realizacją, prowadziła dokumentację obiektów zgodnie z przepisami prawa budowlanego, analizowała zużycie mediów, 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 zadań postawionych przed Administracją Osiedla przebiegała prawidłowo.

Koszty eksploatacji ogółem w skali Osiedla wyniosły 5 292 000 zł tj. 101,42% planu.

Wpływy z tytułu użytkowania lokali to kwota 5 207 000 zł, inne wpływy (reklamy, dzierżaw terenu) – 110 000 zł.

Ogółem wynik na eksploatacji był dodatni i wynosił (+) 25 000 zł z tego:

1. W lokalach mieszkalnych: niedobór 56 000 zł.
2. W lokalach użytkowych: nadwyżka 75 000 zł.
3. W garażach: nadwyżka 6 000 zł.

Koszty eksploatacji Osiedla to koszty związane z funkcjonowaniem poszczególnych obiektów i składają się z następujących pozycji:

- Koszty zarządzania, administrowania i eksploatacji nieruchomości.
- Odpis na fundusz remontowy.
- Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie terenu.
- Koszty energii elektrycznej ogólnego przeznaczenia i gazu ziemnego.
- Koszty eksploatacji dźwigów w budynkach wysokich.
- Koszty domofonów, instalacji telewizyjnej i sprzątanie klatek schodowych.
- Koszty zużycia wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości stałych.
- Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Średnie zużycia mediów w osiedlu przedstawia się następująco:

Zużycie zimnej wody	3,01	m ³ /os./m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody	27,88	zł/m ³
Centralne ogrzewanie budynków	2,25	zł/m ² /m-c
Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości	6,72	zł/lokal/m-c
Eksploatacja dźwigów w budynkach wysokich	1,91	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 716 zgłoszeń konserwacyjno-remontowych.

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

Realizacja zadań remontowych w 2021 roku:

Ogółem w skali osiedla, saldo funduszu remontowego na koniec roku 2021r. (+) 552 000 zł w tym:

- (+) 408 000 zł wszystkie nieruchomości budynkowe,
- (+) 144 000 zł fundusz wspólny osiedla.

Ujemne saldo funduszu remontowego wystąpiło na 5 budynkach i wynika z **wydatków na termomodernizację**:

- na 4 budynkach sfinansowaną z zaciągniętych kredytów (dotyczy to budynków ul. Plagego i Laśkiewicza 3, Jesienna 4, Pogodna 38, Zimowa 10),
- zaś na 1 budynku ul. Majdan Tatarski 23, z powodu niewystarczających środków własnych na funduszu remontowym budynku.

Należy zaznaczyć, że spłaty kredytów wraz z odsetkami, budynków na które zaciągnięte są kredyty termomodernizacyjne odbywa się tylko ze środków funduszu remontowego danego budynku. Warto zwrócić uwagę, że cztery z ośmiu budynków dokonały już całkowitej spłaty zaciągniętych kredytów, dokonując wcześniejszej jednorazowej spłaty pozostałego kapitału. Są to budynki ul. Jesienna 1 (spłata w roku 2020) oraz budynki ul. Pogodna 44, 46 i Jesienna 7 (spłata w 2021 r.).

Na dzień 31.12.2021 r. pozostały już tylko 4 budynki tj. ul. Plagego i Laśkiewicza 3, Jesienna 2, Pogodna 38, Zimowa 10, które posiadają zadłużenie funduszu remontowego z tytułu zaciągniętych kredytów termomodernizacyjnych i dla których saldo na dzień 31.12.2021 r. wynosi 236 000 zł.

Na funduszu remontowym wszystkich nieruchomości saldo na dzień 31.12.2021 r. po zrealizowaniu planowanych robót remontowych i z uwzględnieniem rozliczenia kredytów na termomodernizację 4 budynków wynosi (+) 680 000 zł, zaś po uwzględnieniu stanu środków finansowych na części wspólnej Osiedla wynoszących (+) 144 000 zł, saldo funduszu remontowego całego osiedla na dzień 31.12.2021 r. wynosi (+) 824 000 zł.

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

1. Roboty termomodernizacyjne – 1 326m²

- Remont elewacji budynków od strony balkonów ul. Pogodna 34 klatka III, IV, V, VI wraz z remontem balkonów szt. 76 i wykonaniem daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji budynku szt. 8 – roboty zrealizowane w ramach środków własnych funduszu remontowego budynku.

2. Roboty murarskie, malarskie
 - Mycie, naprawa, odgrzybianie, malowanie elewacji budynków – 1680m²:
 - ✓ ścian szczytowych ul. Pogodna 34 kl. VI, Jesienna 2 kl. II,
 - ✓ ścian od strony wejść budynków ul. J. Rudlickiego 15 i 17.
 - Rozbiórka ceglanego i wykonanie z bloczków betonowych nowego kosza podokiennego pralni ul. Pogodna 30 – 1 szt.
 - Malowanie wraz z naprawą uszkodzonych tynków ścian wiatrołapu ul. Zimowa 10 kl. II i ul. Pogodna 38, 40.
 - Malowanie ścian i sufitów prześwitów budynków ul. Pogodna 34 i Zimowa 10.
 - Wykonano malowanie altan śmietnikowych na terenie osiedla – 6 szt.
3. Roboty sanitarne
 - Wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych – 2699 szt.
4. Roboty instalacyjne elektryczne
 - Wymiana opraw oświetleniowych z zastosowaniem czujników zmierzcho-ruchowych na klatkach schodowych budynków ul. Pogodna 32A– ogółem 15 szt.
 - Wymiana domofonów analogowych na cyfrowe ul. Pogodna 46, 44 i Jesienna 4 – łącznie szt. 147.
5. Roboty dekarские – 200 m²
 - Remont dachów, krycie papą termozgrzewalną – ul. Zimowa 1 – garaże.
6. Roboty różne
 - Naprawa i impregnacja konstrukcji drewnianych urządzeń zabawowych na placach zabaw ul. Pogodna 32, Jesienna 4, 7 i ul. Zimowa 10.
 - Ułożenie płytek terakoty na korytarzu kondygnacji technicznej budynku ul. Zimowa 10 kl. VIII-IX – 31m².
 - Montaż samozamykaczy, koszy na śmiecie, blokad drogowych, stojaków na rowery itp. wg. potrzeb.

Grupa konserwatorów wykonała roboty konserwacyjne sfinansowane z opłat eksploatacyjnych na rzecz nieruchomości budynkowych o wartości 367 000zł i roboty remontowo-budowlane obciążające fundusz remontowy o wartości 160 000 zł.

Dodatkowo z funduszu remontowego nieruchomości zostały sfinansowane koszty: pogotowia dźwigowo-instalacyjnego (21 000 zł), koszty koniecznych napraw i konserwacji hydroforni (24 000 zł), koszty bieżącej konserwacji dźwigów osobowych (39 000 zł).

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 31.12.2021 r. wyniosły ogółem 404 000 zł.

Z uwagi na ograniczenia związane z sytuacją epidemiczną, szczególnie dotyczącą bezpośrednich kontaktów z mieszkańcami, Spółdzielnia prowadziła działania zmierzające do zmniejszenia kwoty zadłużeń czynszowych skupiając się na windykacji on-line tj. prowadząc korespondencje drogą mailową lub przeprowadzając z dłużnikami rozmowy telefoniczne weryfikując ich możliwości finansowe i ustalając możliwe i realne do spłaty terminy czy też ewentualne spłaty w ratach.

W zakresie postępowań sądowych i komorniczych obecnie żadne przepisy nie blokują prowadzenia windykacji z wyjątkiem tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.

W wyniku wyżej wymienionych działań windykacyjnych uregulowane zostało zadłużenie w wysokości 322 000 zł.

W 2021 r. wysłano do dłużników 67 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 200 000 zł. Całość zadłużenia uregulowało 38 osób na kwotę 97 000 zł, zaś 22 osoby uregulowało częściowo zadłużenie na kwotę 31 000 zł.

W 2021 r. jednorazowej spłaty zadłużenia dokonało 81 osób na łączną kwotę 187 000 zł.

Przed skierowaniem do sądu 14 osób uregulowało zadłużenie na łączną kwotę 70 000 zł.

Do sądu skierowano 6 spraw na kwotę 43 000 zł.

Przed skierowaniem do komornika 2 osoby spłaciło zadłużenie – 7 000 zł.

Do komornika skierowano 8 nakazów zapłaty na kwotę 78 000 zł. W egzekucji komorniczej znajdują się nakazy płatnicze 5 osób na łączną kwotę 81 000 zł.

Wykluczono z rejestru członków 1 osobę z zadłużeniem 3 000 zł.

W Krajowym Rejestrze Długów wpisane są 2 sprawy z zadłużeniem na kwotę 18 000 zł.

Najwyższy składnik zadłużeń 16% posiada nieruchomość nr VI – ul. Jesienna 1 zaś najniższy 1,83% nieruchomości VII – ul. Jesienna 2,4.

Problemy występujące w Osiedlu „Pogodna”:

- niedokończona termomodernizacja budynków,
- brak opomiarowania zużycia gazu w lokalach mieszkalnych,
- brak dostatecznej ilości miejsc parkingowych,
- wyeksploatowane nawierzchnie parkingów,
- nieprzestrzeganie zasad segregacji odpadów przez mieszkańców, utrzymywania porządku w miejscach ich gromadzenia,
- problemy związane z tworzeniem nowych lokalizacji punktów segregacji odpadów – zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Pomimo wykonania wielu remontów, w dalszym ciągu występują znaczne potrzeby w tym zakresie. Do najpilniejszych potrzeb należy zaliczyć: dokończenie prac związanych z termomodernizacją budynku ul. Pogodna 34 i remontami parkingów.

W dalszym ciągu, mimo prowadzonych systematycznych działań windykacyjnych występują znaczne zadłużenia 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 między sąsiadami.

PODSUMOWANIE

Pomimo panującej w dalszym ciągu w roku 2021 pandemii COVID-19 i związanymi z nią utrudnieniami w prowadzeniu bieżącej działalności, zadania związane z bieżącą eksploatacją, utrzymywaniem prawidłowego stanu sanitarno-porządkowego, zadaniami związanymi z bieżącą konserwacją i planowanymi remontami zasobów, Administracja Osiedla „POGODNA” zrealizowała prawidłowo, zgodnie z założeniami planu. Wykonanie kosztów eksploatacji (bez mediów i konserwacji) wyniosło 99,65% w stosunku do planu.

Należy stwierdzić, że nie poniesiono znacznych nieplanowanych kosztów związanych z zakupem środków ochrony w celu zminimalizowania ryzyka zakażenia koronawirusem. Koronawirus wygenerował dodatkowe koszty w roku 2021 w wysokości 1500 zł, które były związane z zakupem środków ochrony osobistej dla pracowników w celu zminimalizowania ryzyka zakażenia. W skali Osiedla nie miało to znaczącego wpływu na działalność gospodarczo-finansowo Osiedla.

Jednocześnie informujemy, że Spółdzielnia nie miała możliwości skorzystania z pomocy oferowanej przez Rząd Polski, ponieważ nie spełniała narzuconych formalnych wymogów i określonych kryteriów w wydawanych aktach prawnych Tarcz Antykryzysowych.

Pełnomocnik Zarządu
Kierownik Administracji Osiedla
"POGODNA"
mgr inż. Zbigniew Wartacz