

# SPRAWOZDANIE

## RADY OSIEDLA „ŁĄKOWA” PSM „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 r.

Pandemia Covid - 19 w Polsce rozpoczęła się w marcu 2020 r. i trwała do 15 maja 2022 r. Z tego powodu Walne Zgromadzenia Członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” nie odbyły się w latach 2020 i 2021.

W dniu 16.05.2022 r. wprowadzono stan zagrożenia epidemiologicznego, dlatego Walne Zgromadzenie Członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” Osiedla „Łąkowa” zostało zwołane na dzień 26.09.2022 r.

W roku sprawozdawczym zakończyła się trzyletnia kadencja 2019 -2022 Rady Nadzorczej PSM „Kolejarz” i Rady Osiedla „Łąkowa”.

Na Walnym Zgromadzeniu przeprowadzone zostały wybory członków do Rady Osiedla i Rady Nadzorczej na lata 2022 - 2025.

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).

Stan osobowy wybranej Rady Osiedla na lata 2022 - 2025 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 Puła – Przewodnicząca
2. Elżbieta Gomułka – Członek
3. Sławomir Szala – Członek

### Komisja Ładu i Porządku:

1. Krzysztof Michalczyk – Przewodniczący
2. Marianna Lipczyńska – Członek
3. Bogusława Opalińska – Członek

Do Rady Nadzorczej została wybrana Pani Elżbieta Puła i pracuje w Komisji Rewizyjnej.

W roku sprawozdawczym odbyło się 7 protokółarnych posiedzeń R.O. przeprowadzonych zdalnie (telefonicznie, e-mailowo i drogą papierową) oraz 3 posiedzenia stacjonarne w Biurze Administracji Osiedla.

Odbyło się również 6 posiedzeń Prezydium, a także posiedzenia Komisji Stałych - związane z koniecznością wykonania 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 dodatkowe koszenie terenów zielonych w dolinie Bystrzycy oraz zamontowano nowe ławki na terenach rekreacyjno-sportowych.

Rada Osiedla w roku sprawozdawczym zaopiniowała:

- plan gospodarczy Osiedla „Łąkowa” na 2022 r.
- sprawozdanie z realizacji zadań gospodarczych, opiniowała plan gospodarczy Spółdzielni dla Osiedla „Łąkowa” na rok 2023 r. Osiedla „Łąkowa” za 2021 r.
- sprawozdanie z realizacji zadań gospodarczo-finansowych w Osiedlu „Łąkowa” na 2022 r.
- strukturę organizacyjną Administracji Osiedla „Łąkowa” na 2023r. oraz opracowała projekt planu remontów na 2023 r.

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

- pismo mieszkańców IX kl. budynku przy ul. Medalionów 16 i 18 w sprawie przebudowy schodów prowadzących do VIII i IX kl. w obu budynkach;

- pismo właściciela lokalu usługowego przy ul. Medalionów 16 w sprawie pozwolenia na przekształcenie lokalu usługowego na lokale mieszkalne;
- pismo z Zarządu PSM „Kolejarz” w sprawie ilości planowanych posiedzeń R.O. w roku 2023.

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

Potrzeby wpisane w protokołach 1/2022 i 2/2022 z dnia 27.10.2022 r. zostały zaplanowane na 2023 rok i kolejne lata.

W związku z zaciągnięciem kredytu bankowego na docieplenie nieruchomości Medalionów 16 i 18, członkowie Rady Osiedla wystąpili do Zarządu PSM „Kolejarz” z zapytaniem o możliwość dokonania jednorazowej spłaty kredytu przypadającego na poszczególne lokale.

Informacja o warunkach spłaty kredytu została wywieszona na drzwiach do klatek. Do chwili obecnej skorzystało z tej możliwości 27 właścicieli mieszkań.

Szczegółowe informacje na temat działalności gospodarczej Osiedla „Łąkowa” za 2022 r. znajdują się w sprawozdaniu Kierownika Administracji Osiedla.

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

W związku z pandemią dyżury Członków Rady zostały zawieszane od marca 2020 r. do grudnia 2022 r.

Pandemia COVID – 19 uniemożliwiła również spotkania z przedstawicielami Rady Miasta, Rady Dzielnicy „Wrotków”, Policji, Straży Miejskiej oraz z mieszkańcami.

Rada Osiedla „Łąkowa” dziękuje Zarządowi PSM „Kolejarz”, Radzie Nadzorczej, pracownikom Administracji Osiedla i Radzie Dzielnicy „Wrotków” za dobrą współpracę.

Szczególne podziękowania Rada Osiedla składa Panu Stanisławowi Przechowi, wieloletniemu Przewodniczącemu Komisji Społeczno-Wychowawczej, działaczowi społecznemu, organizatorowi licznych konkursów, pomysłodawcy murali na budynku LPEC-u.

Sprawozdanie odczytano i zatwierdzono na posiedzeniu RO w dniu 13.04.2023 r.

Przewodniczący  
Rady Osiedla „Łąkowa”  
Leszek Litwinowski

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „ŁĄKOWA” PSM „KOLEJARZ” W LUBLINIE ZA 2022 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>.

Walorem położenia Osiedla „Łąkowa” jest przylegająca do niego rzeka Bystrzyca wraz z terenami zieleni, na których utworzono boiska do gry w piłkę nożną. Jest to doskonałe miejsce do spacerów i rekreacji. W 228 mieszkaniach własnościowych zamieszkuje około 450 osób.

### **Struktura organizacyjna Administracji Osiedla obejmowała 3 etaty:**

- 1 etat - Kierownik Administracji
- 2 etaty - konserwator - gospodarz rejonu

Administracja Osiedla ma na celu utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków mieszkalnych i infrastruktury 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 2022 r. przedstawiają się następująco:

	Adres nieruchomości	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem (zł)	%	Wpływy z czynszów ogółem (zł)	Pożytki brutto (zł)	Wynik na nieruchomości za 2022 ogółem (zł)
1	2	3	4	5	6	7
I EŁ	Medalionów 16	464 222	48	464 184	3 318	3 280
II EŁ	Medalionów 18	492 541	52	492 888	1 798	2 145
	Razem	956 763	100	957 072	5 116	5 425

Z tego: w lokalach mieszkalnych: nadwyżka 7 943 zł

w lokalach użytkowych: niedobór (-) 2 519 zł

### Średnie zużycie mediów w 2022 r:

MEDIA:	Ilość	Jednostka
Zużycie zimnej wody	2,98	m <sup>3</sup> /os./m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody	34,11	zł/m <sup>3</sup>
Centralne ogrzewanie	2,19	zł/m <sup>2</sup> /m-c
Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości	2,40	zł/lokal/m-c

### Analiza kosztów wywozu nieczystości:

W skali Osiedla koszty wywozu nieczystości za 2022 r. dla lokali mieszkalnych wykonane zostały na poziomie 97,27% planu, tj. w kwocie 121 867 zł (w 2021 r.: 112 921 zł). W stosunku do 2021 r. wzrosły o 7,92%.

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 wnosi się 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. Zagrazone 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. Informujemy również, że niedozwolone jest składowanie zużytych opon przy altanach śmietnikowych. Każdy z mieszkańców zobowiązany jest we własnym zakresie do ich wywozu do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Lublinie przy ul. Metalurgicznej 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,
- terakotę.

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 pojemników odpowiednio oznaczonych znajdujących się w altanach i ich otoczeniu.

Wielu mieszkańców naszego Osiedla nie segreguje śmieci. Wywieszane są informacje do jakich pojemników, co można wrzucać. Pracownicy Administracji wiele czasu muszą poświęcać na wyjmowanie mebli, gruzu itp. z altan śmietnikowych.

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

### **Analiza kosztów centralnego ogrzewania:**

Analiza kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w 2022 r. wykazała wzrost kosztów średnio o 1,1% w porównaniu do roku ubiegłego. Średni koszt jednostkowy ogrzania 1 m<sup>2</sup> mieszkania w analizowanym okresie od września 2021 r. - do maja 2022 r. przedstawia się następująco:

**Medalionów 16** – średni koszt jednostkowy 2,30 zł/m<sup>2</sup>; zaliczka 2,81 zł (2021 r. średni koszt 2,22 zł/m<sup>2</sup>; zaliczka 2,23 zł), nadwyżka obowiązującej zaliczki do kosztu jednostkowego wyniosła 0,51 zł.

**Medalionów 18** – średni koszt jednostkowy 2,08 zł/m<sup>2</sup>; zaliczka 2,77 zł (2021 r. średni koszt 2,11 zł/m<sup>2</sup>; zaliczka 2,20 zł), nadwyżka obowiązującej zaliczki nad kosztem jednostkowym wyniosła 0,06 zł.

Pomimo, że zaliczki na CO obowiązujące w 2022 r. wystarczyły na pokrycie kosztów jednostkowych CO dla obu budynków, to konieczne było podniesienie tych zaliczek od 1 września 2022 r. ze względu na wzrost cen energii cieplnej CO i CCW o 21%. Rozliczenie kosztów podgrzania wody, uwzględniając jednostkowy koszt CCW oraz wysokość zużycia dokonane zostało na dzień 31.12.2022 r. Koszt podgrzania wody zgodnie z regulaminem rozlicza się z mieszkańcami w okresach półrocznych.

Koszty podgrzania wody w 2022 r. były o 16,85% wyższe w porównaniu do 2021 r. i wyniosły 205 306 zł (2021 r. 175 695 zł), wpływy za CWU równe były 200 360 zł (2021 r. 173 998 zł).

Średni jednostkowy koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody w 2022 r. dla budynków Medalionów 16 i 18 wyniósł 34,11 zł (2021 r. 29,28 zł), ale średni koszt podgrzania wody za II półrocze 2022 r. wyniósł 42,09 zł/m<sup>3</sup>. Pokazuje to, że będzie konieczne podniesienie zaliczek na podgrzanie wody w 2023 r.

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

<b>- 83 dłużników zalegających z opłatą czynszu do 1-go m-ca na kwotę</b>	<b>14 888 zł, w tym:</b>
budynek Medalionów 16 - 40 dłużników na kwotę	6 562 zł;
budynek Medalionów 18 - 43 dłużników na kwotę	8 326 zł;
<b>- 27 dłużników zalegających z opłatą czynszu do 3-ch m-cy na kwotę</b>	<b>27 611 zł, w tym:</b>
budynek Medalionów 16 - 16 dłużników na kwotę	17 322 zł;
budynek Medalionów 18 - 11 dłużników na kwotę	10 289 zł;
<b>- 9 dłużników zalegających z opłatą czynszu powyżej 3-ch m-cy na kwotę</b>	<b>87 454 zł, w tym:</b>
budynek Medalionów 16 - 3 dłużników na kwotę	24 092 zł;
budynek Medalionów 18 - 6 dłużników na kwotę	63 362 zł;
<b>Łącznie 119 dłużników zalegających z czynszem na kwotę</b>	<b>129 953 zł, w tym:</b>
budynek Medalionów 16 - 59 dłużników na kwotę	47 976 zł;
budynek Medalionów 18 - 60 dłużników na kwotę	81 977 zł;
<b>Średnie statystyczne zadłużenie lokalu wynosi:</b>	<b>572,48 zł/ lokal.</b>

W roku ubiegłym wiele uwagi poświęcono 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 przyczyną (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, co powoduje skraplanie 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.

### **Realizacja zadań remontowych w 2022 roku:**

#### **Medalionów 16**

1. spłata kredytu bankowego na docieplenie ścian elewacji budynku
2. wymiana wodomierzy
3. malowanie balkonów – nie wykonano ze względu na brak wykonawcy

#### **COMEX – lokal użytkowy**

1. wymiana okien i drzwi

#### **Medalionów 18**

1. spłata kredytu bankowego na docieplenie ścian elewacji budynku
2. wymiana wodomierzy
3. malowanie balkonów – nie wykonano ze względu na brak wykonawcy

#### **Część Wspólna Osiedla**

1. remont drogi dojazdowej i wykonanie ekologicznych miejsc parkingowych

Po wykonaniu planu remontowo – konserwacyjnego na funduszu remontowym do dyspozycji na dzień 31.12.2022 r. pozostało:

- |                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| • Medalionów 16         | (-) 96 474,69 zł |
| • Medalionów 18         | 49 428,15 zł     |
| • Część Wspólna Osiedla | 94 228,90 zł     |

W roku sprawozdawczym 27 właścicieli mieszkań spłaciło jednorazowo kredyt zaciągnięty na termomodernizację budynków Medalionów 16 i 18 (16 osób z Medalionów 16 i 11 osób z Medalionów 18). Osoby te mają zmniejszony odpis na fundusz remontowy.

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

Konieczne remonty i naprawy wykonywane były na bieżąco w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszym stanie technicznym.

- usuwano awarie hydrauliczne - przepychanie i wymiana pionów kanalizacyjnych,
- wymieniano zawory podpionowe na instalacji centralnej ciepłej i zimnej wody,
- konserwacje tablic elektrycznych, wymiany żarówek, naprawy drzwi itp.,
- czterokrotne koszenie trawy i cięcie żywopłotów na Osiedlu,
- odśnieżanie oraz posypywanie piaskiem chodników i dróg osiedlowych,
- przegląd i konserwacja sprzętu do koszenia trawników i do cięcia żywopłotów itp.,
- ponadto wykonano wiele prac mających na celu utrzymanie estetyki Osiedla: przeprowadzono kompleksową konserwację drzew i krzewów,
- dokonano naprawy zapadniętej kostki brukowej na chodnikach oraz uzupełniono nawierzchnię przy studzienkach kanalizacyjnych,
- pilotażowo w budynku Medalionów 18 w I i II klatce zostały zamontowane zawory termostatyczne na instalacji cyrkulacji CWU w celu zabezpieczenia dostawy ciepłej wody do wszystkich mieszkań i zmniejszenia kosztów podgrzewu wody.

## **Plan remontów na 2023 r.**

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

### **Medalionów 16**

- spłata kredytu bankowego na docieplenie ścian elewacji budynku
- naprawa schodów do VIII i IX kl.
- montaż zaworów termostatycznych na CWU

### **Medalionów 18**

- spłata kredytu bankowego na docieplenie ścian elewacji budynku
- naprawa schodów do VIII i IX kl.
- montaż zaworów termostatycznych na CWU

### **Część Wspólna – Osiedle „Łąkowa”**

- kumulacja środków

Tematyka spraw zgłaszanych w 2022 r. przez lokatorów do Administracji była bardzo zróżnicowana od zgłoszeń awarii, usterek, zakłócania spokoju przez sąsiadów, sprawowania przez opiekunów niewłaściwej opieki nad zwierzętami, warunków zamieszkania. Pisma lokatorów dotyczyły też wniosków o wymianę grzejników, zgłoszenia zmian liczby osób zamieszkałych w lokalach. Przyjmowane były również zgłoszenia telefonicznie, jak i podczas rozmowy w biurze Administracji. Poza godzinami pracy Administracji zgłoszenia usterek i awarii w osiedlu usuwane były przez Zakład Techniczny Spółdzielni Mieszkaniowych (dawniej „INWESTPROJEKT – DŹWIG” w Lublinie).

**Przypominamy, że wszystkie remonty należy uzgadniać z Administracją i stosować się ściśle do wskazanych zaleceń.**

Dużym problemem na Osiedlu jest nieprawidłowe parkowanie pojazdów. Kierowcy nie przestrzegają przepisów ruchu drogowego i niewłaściwie parkują swoje auta.

Ponownie informujemy: **zakazuje się parkowania samochodów w miejscach niedozwolonych - przed klatkami schodowymi, na trawnikach i na łukach jezdni.**

**W dalszym ciągu uczulamy mieszkańców, aby nie dokarmiali gołębi na Osiedlu. Ptaki niszczą elewację, a ich odchody są przyczyną groźnych chorób dla człowieka.**

W dniu 22 grudnia 2022 r. Rada Osiedla wraz z Administracją zorganizowała spotkanie wigilijne dla samotnych mieszkańców naszego Osiedla, przygotowane zostały upominki dla wszystkich zaproszonych gości.

**Na zakończenie składam serdeczne podziękowania za współpracę Radzie Osiedla „Łąkowa”, Panu Piotrowi Popielowi Radnemu Miasta Lublina za zaangażowanie i poświęcenie czasu dla naszej lokalnej społeczności oraz mieszkańcom, którzy służą pomocą i przyczyniają się do poprawy warunków naszego codziennego bytu.**

Kierownik Administracji  
Osiedla „ŁĄKOWA”  
  
mgr inż. Anna Umińska