

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA „POGODNA” PSM „KOLEJARZ”

Rada Osiedla „POGODNA” składa się z 12 członków, którzy zostali wybrani na Walnym Zgromadzeniu PSM „KOLEJARZ” w części obejmującej członków Osiedla „POGODNA” w dniu 30.09.2022 r.

Rada Osiedla „POGODNA” pracuje w następującym składzie:

Prezydium Rady:

1. **Joanna Dylon** – Przewodnicząca
2. **Janusz Kozak** – Z-ca Przewodniczącej
3. **Jolanta Smalej** – Sekretarz

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

1. Eugeniusz Wojtaś – Przewodniczący
2. Jan Murlak – Z-ca Przewodniczącego
3. Janusz Kozak – Członek
4. Elżbieta Górka – Członek

Komisja Rewizyjna:

1. Marian Ignaciuk – Przewodniczący
2. Andrzej Tupaj – Z-ca Przewodniczącego
3. Lech Mirosław – Członek

Komisja Ładu i Porządku:

1. Danuta Jamroz – Przewodnicząca
2. Katarzyna Kamińska – Z-ca Przewodniczącej
3. Jolanta Smalej – Członek

Komisja Handlu i Usług:

1. Krzysztof Jakubowski – Przewodniczący
2. Danuta Jamroz – Zastępca Przewodniczącego
3. Marian Ignaciuk – Członek
4. Eugeniusz Wojtaś – Członek

Rada Osiedla „Pogodna” w 2022 r. odbyła 8 posiedzeń plenarnych. W miarę potrzeb odbywały się także spotkania Prezydium Rady oraz komisji problemowych.

Głównymi tematami posiedzeń Rady Osiedla były:

- przyjęcie projektu planu gospodarczo-finansowego na rok 2023;
- przyjęcie do realizacji planu rzeczowo-finansowego robót remontowych na 2023 rok;
- opiniowanie sprawozdania Zarządu Spółdzielni z realizacji zadań gospodarczych za I półrocze 2022 roku;
- opiniowanie struktury organizacyjnej Administracji Osiedla wraz z liczbą etatów na 2023 rok;
- rozpatrywanie korespondencji skierowanej do Rady Osiedla;
- opiniowanie podań dot. spraw pracowniczych;
- ocena stanu technicznego budynków, altan śmietnikowych, placów zabaw i ciągów pieszo-jezdnych oraz terenów zielonych z uwzględnieniem dokonywanych zabiegów konserwacyjnych i nasadzeń drzew i krzewów ozdobnych;
- analiza możliwości tworzenia dodatkowych miejsc parkingowych na Osiedlu;
- analiza zadłużeń czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży oraz propozycje przedsięwzięć w celu ich ograniczenia;
- opiniowanie wniosków dotyczących działalności handlowo-usługowej na terenie Osiedla.

Protokoły z posiedzeń plenarnych, każdorazowo były zatwierdzane podczas kolejnych zebrań i są do wglądu dla Członków Spółdzielni naszego Osiedla w siedzibie Administracji.

Podstawowym zadaniem dla wszystkich Członków Rady była troska o utrzymanie w należytym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych i garaży. Dużo uwagi poświęcono stanowi zieleni na Osiedlu – nasadzeniom

i ich właściwej pielęgnacji. Członkowie Rady wykazali się dużym zaangażowaniem w dążeniu do wyjaśnienia kwestii dotyczącej niezbilansowanej wody, wielokrotnie dyskutowali na temat rozbieżności w stawkach opłat za dostarczanie wody i jej podgrzanie, które występują w naszym Osiedlu. Rada podjęła decyzję o odłączeniu instalacji elektrycznej obwodów gniazdkowych pralni w budynkach osiedla, w celu wyeliminowania niewłaściwego korzystania przez mieszkańców z energii elektrycznej w pomieszczeniach ogólnodostępnych.

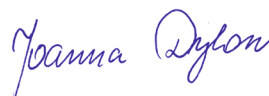
Rada Osiedla „POGODNA” dążąc do oszczędności przedstawiła propozycję zmniejszenia liczebności Rady na nową kadencję do 12 osób (minimalnej liczby członków). Podjęto również decyzję o przedstawieniu Radzie Nadzorczej opinii dot. wprowadzenia zmiany w strukturze organizacyjnej osiedla, poprzez redukcję jednego etatu wśród pracowników umysłowych Administracji. Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Kierownika Administracji dot. kontynuacji zatrudnienia w Spółdzielni po przejściu na emeryturę.

W posiedzeniach plenarnych Rady uczestniczyli przedstawiciele Zarządu i Kierownictwo Administracji, którzy informowali o działalności Spółdzielni, służyli pomocą w rozwiązywaniu trudnych spraw dotyczących Osiedla i jego mieszkańców. Członkowie Rady uczestniczyli w pracach Komisji, które rozpatrywały sprawy skierowane do Rady, przedstawiając swoje wnioski i opinie. Ponadto, uczestniczyli w przetargach na wykonanie prac remontowo-konserwacyjnych przez wykonawców zewnętrznych, odbiorach robót końcowych obejmujących modernizację elementów zewnętrznych budynków oraz innych wynikających z aktualnych potrzeb.

Poszczególne Komisje Rady Osiedla „POGODNA” realizowały swoje zadania wynikające z zakresu działań, które zawarte są w obowiązującym w PSM „Kolejarz” Regulaminie Rady Osiedla. Rada Osiedla była na bieżąco informowana o podjętych przez Radę Nadzorczą uchwałach.

Rada Osiedla składa serdeczne podziękowania Zarządowi, Administracji, wszystkim członkom i mieszkańcom naszego Osiedla, za zaangażowanie w działania i troskę o nasze wspólne mienie, licząc jednocześnie na dalszą owocną współpracę.

Pracownicza Spółdzielnia „Kolejarz”
Rada Osiedla
Pogodna



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „POGODNA” ZA 2022 R.

Osiedle „POGODNA” usytuowane jest na powierzchni prawie 12 ha. W skład Osiedla wchodzi 23 obiekty budowlane o łącznej powierzchni użytkowej – 64 639 m². Jest to:

- 1 080 mieszkań zlokalizowanych w 19 budynkach mieszkalnych zamieszkałych przez ok. 2 200 osób,
- 23 lokale użytkowe,
- 139 garaży zlokalizowanych w trzech zespołach garażowych.

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 składała 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 należytym 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. Zatrudnieni pracownicy 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 należytym 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 5 491 000 zł tj. 97,72% planu.

Wpływy z tytułu użytkowania lokali to kwota 5 396 000 zł, inne wpływy (reklamy, dzierżawy terenu) – 107 000 zł.

Ogółem wynik na eksploatacji był dodatni i wynosił (+) 12 000 zł z tego:

1. W lokalach mieszkalnych: niedobór 65 000 zł
2. W lokalach użytkowych: nadwyżka 74 000 zł
3. W garażach: nadwyżka 3 000 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 eksploatacji domofonów, instalacji telewizyjnej RTV.
- Koszty sprzątania klatek schodowych.
- Koszty zużycia wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości stałych.
- Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Średnie zużycia mediów w Osiedlu w 2022 roku przedstawia się następująco:

Zużycie zimnej wody	2,91	m ³ /os./m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody	35,10	zł/m ³
Centralne ogrzewanie budynków	2,19	zł/m ² /m-c
Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości	7,24	zł/lokal/m-c
Eksploatacja dźwigów w budynkach wysokich	5,78	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 750 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 2022 roku:

Ogółem w skali osiedla, saldo na funduszu remontowym na koniec roku 2022 r. (+) **1 215 000 zł** w tym:

- (+) 1 039 000 zł wszystkie nieruchomości budynkowe,
- (+) 176 000 zł fundusz wspólny osiedla, w tym 146 000 zł środki pochodzące z nadwyżki bilansowej za lata 2019-2021.

Ujemne saldo funduszu remontowego wystąpiło na 3 nieruchomościach i wynika z **wydatków na termomodernizację:**

- na 2 budynkach sfinansowanie spłaty zaciągniętych kredytów /dotyczy to budynków ul. Plagego i Laškiewiczza 3, Pogodna 38,
- zaś na 1 budynku ul. Majdan Tatarski 23 po zrealizowaniu prac termomodernizacyjnych sfinansowanych ze środków własnych funduszu remontowego 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 dwa z czterech budynków dokonało w roku 2022 całkowitej spłaty zaciągniętych kredytów, dokonując wcześniejszej jednorazowej spłaty pozostałego kapitału. Są to budynki ul. Plagego i Lańkiewicza 3 i ul. Zimowa 10.

Na dzień 31.12.2022 r. pozostały już tylko 2 budynki, tj. ul. Jesienna 2, Pogodna 38, które posiadają zadłużenie funduszu remontowego z tytułu zaciągniętych kredytów termomodernizacyjnych i dla których saldo na dzień 31.12.2022 r. wynosi 59 000 zł.

Na funduszu remontowym wszystkich nieruchomości saldo na dzień 31.12.2022 r. po zrealizowaniu planowanych robót remontowych i z uwzględnieniem rozliczenia kredytów na termomodernizację 2 budynków wynosi (+) 1 134 000 zł, zaś po uwzględnieniu stanu środków finansowych na części wspólnej osiedla wynoszących (+) 176 000 zł, saldo funduszu remontowego całego osiedla na dzień 31.12.2022 r. wynosi (+) 1 309 000 zł.

W roku 2022 zrealizowano następujący zakres prac remontowo – konserwacyjnych:

1. Roboty murarskie, malarskie:
 - Mycie, naprawa, odgrzybianie, malowanie elewacji budynków – 2710 m²:
 - ✓ ścian szczytowych ul. Zimowa 10 kl. I, ul. Plagego i Lańkiewicza 3 kl. I.
 - ✓ ścian od strony wejść budynków ul. Pogodna 44, 46 i ul. Jesienna 7.
 - Ułożenie płytek terakoty na korytarzu kondygnacji technicznej budynku ul. Zimowa 10 – 95 m².
 - Wykonano malowanie wrót do komór zsypanych – ul. Pogodna 40, ul. Jesienna 2 i ul. Zimowa 10 – ogółem 13 szt.
 - Remont i malowanie altan śmietnikowych ul. Majdan Tatarski, ul. J. Rudlickiego 11, ul. Pogodna 44, 34A i ul. Jesienna 1 – ogółem 6 szt.
 - Remont i malowanie kominów wentylacyjnych/deflektorów – ul. Zimowa 10 i ul. Jesienna 2, 4 – 13 szt.
2. Roboty instalacyjne elektryczne:
 - Wymiana opraw oświetleniowych z zastosowaniem czujników zmierzchowo-ruchowych na klatkach schodowych budynków ul. Pogodna 40, ul. Majdan Tatarski 23, i ul. J. Rudlickiego 15, 17 – ogółem 90 szt.
 - Wymiana domofonów analogowych na cyfrowe ul. Pogodna 30, 32, 32A, 34A, 40, ul. Jesienna 1, 2, 7, ul. Zimowa 10, ul. Plagego i Lańkiewicza 3, ul. J. Rudlickiego 15, 17 – łącznie 646 szt.
 - Wymiana rozdzielnic elektrycznej w budynku ul. Jesienna 2 – 1 szt.
3. Roboty brukarskie – 822 m²:
 - Remont parkingów, ciągów pieszo-jezdnyczych i chodników - wykonanie nawierzchni z kostki wibroprasowanej – ul. Zimowa 10, ul. Pogodna 44, 46, ul. Pogodna 28.
4. Roboty dekararskie:
 - Remont dachów, krycie papą termozgrzewalną – ul. Zimowa 1 – garaże – 220 m².
 - Wymiana i regulacja rynien, wymiana rur spustowych – 33 mb – ul. Pogodna 40, 44.
5. Roboty różne:
 - Naprawa i impregnacja konstrukcji drewnianych urządzeń zabawowych na placach zabaw ul. Pogodna 32, Jesienna 4, 7 i ul. Zimowa 10.
 - Wykonanie miejsca składowania i segregacji śmieci ul. Zimowa 10.
 - Wymiana okienek piwnicznych w budynku ul. Zimowa 10 – 35 szt.
 - Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych budynku ul. Zimowa 10 – 8 szt.
 - 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 406 000 zł.
- ✓ roboty remontowo-budowlane obciążające fundusz remontowy osiedla o wartości 147 000 zł.
- ✓ roboty remontowe i konserwacyjne wykonane i zafakturowane na rzecz osiedla o wartości 112 000 zł.

Dodatkowo z funduszu remontowego nieruchomości zostały sfinansowane koszty: pogotowia dźwigowo-instalacyjnego (20 000 zł), koszty koniecznych napraw i konserwacji hydroforni (29 000 zł), koszty bieżącej konserwacji dźwigów osobowych (25 000 zł).

Prace te były wykonywane przez firmę INWESTPROJEKT DŹWIG Lublin.

Analiza zadłużeń czynszowych.

Zadłużenia czynszowe w os. „POGODNA” na dzień 31.12.2022 r. wyniosły ogółem 477 000 zł, w tym:

- lokale mieszkalne 452 000 zł,
- lokale użytkowe 24 000 zł,
- garaże 1 000 zł.

W wyniku niżej wymienionych działań windykacyjnych uregulowane zostało zadłużenie w wysokości 665 000 zł.
W 2022 r. wysłano do dłużników 75 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 207 000 zł. Całość zadłużenia uregulowało 32 osoby na kwotę 83 000 zł, zaś 31 osób uregulowało częściowo zadłużenie na kwotę 42 000 zł.
W 2022 r. jednorazowej spłaty zadłużenia dokonało 276 osób na łączną kwotę 417 000 zł.
Przed skierowaniem do sądu 24 osoby uregulowały zadłużenie na łączną kwotę 74 000 zł.
Do sądu skierowano: 4 sprawy na kwotę 28 000 zł.
Przed skierowaniem do komornika 1 osoba spłaciła zadłużenie 10 000 zł.
Do komornika skierowano 4 nakazy zapłaty na kwotę 33 000 zł.
W egzekucji komorniczej znajdują się nakazy płatnicze 4 osób na łączną kwotę 87 000 zł.
Wykluczono z rejestru członków 1 osobę z zadłużeniem 2 000 zł.
Przed zasądzeniem eksmisji 1 osoba spłaciła zadłużenie w kwocie 39 000 zł.
W Krajowym Rejestrze Długów wpisane są 2 sprawy z zadłużeniem na kwotę 18 000 zł.
Najwyższy wskaźnik zadłużeń 14,7% posiada nieruchomości nr VI – ul. Jesienna 1, zaś najniższy 2,98% nieruchomości nr IX – ul. Pogodna 44, 46 i ul. Jesienna 7.
W dalszym ciągu, mimo prowadzonych systematycznych działań windykacyjnych występują znaczne zadłużenia lokali. W roku 2023 należy kontynuować systematyczne działania windykacyjne – upomnienia, rozmowy, ugody, a w ostateczności kierować sprawy do sądu celem odzyskania należności.

Problemy występujące w Osiedlu „Pogodna”:

- niedokończona termomodernizacja budynków,
- brak opomiarowania zużycia gazu w lokalach mieszkalnych,
- brak dostatecznej ilości miejsc parkingowych,
- wyeksploatowane nawierzchnie parkingów,
- dewastacja zieleni przez nieprawidłowo parkujące, czy poruszające się samochody,
- dewastacje elewacji budynków,
- nieprzestrzeganie zasad segregacji odpadów przez mieszkańców, utrzymywania porządku w miejscach ich gromadzenia

Obecnie najpilniejszą potrzebą jest dokończenie prac związanych z termomodernizacją budynku ul. Pogodna 34 i ul. Majdan Tatarski 23, co wiąże się ze zgromadzeniem odpowiedniej ilości środków finansowych na funduszu remontowym tych budynków.

Pomimo wykonania wielu remontów, w dalszym ciągu występują znaczne potrzeby w zakresie prac związanych z remontem balkonów, remontem i malowaniem klatek schodowych, naprawą i malowaniem elewacji budynków, czy remontem parkingów.

Problem, który pozostaje nie rozwiązany od wielu lat to sprawa zwierząt w Osiedlu, a więc psy biegające bez smyczy i bez kagańców. Często psy zanieczyszczają chodniki i ciągi pieszo-jezdne. Zanieczyszczenia te często nie są sprzątane przez ich właścicieli.

Innym problemem jest nieuzasadnione dokarmianie ptaków, które „gromadzą się” w miejscach dokarmiania, zakładają gniazda w ich pobliżu i zanieczyszczają balkony i elewacje budynków.

Takie zachowanie niektórych mieszkańców powoduje wiele konfliktów międzysąsiedzkich.

PODSUMOWANIE

Trudna sytuacja gospodarcza kraju w roku 2022 była przyczyną utrudnień w prowadzeniu bieżącej działalności Spółdzielni zwłaszcza w utrzymaniu stabilnych kosztów związanych z bieżącą eksploatacją, utrzymywaniem prawidłowego stanu sanitarno-porządkowego, zadaniami związanymi z bieżącą konserwacją i planowanymi remontami zasobów.

Trudności wynikały nie tylko z powodu szybkiego wzrostu inflacji, oprocentowania kredytów na cele remontowe, ale przede wszystkim z dynamicznego wzrostu cen ciepła, energii elektrycznej i gazu, materiałów i robocizny, co było przyczyną podwyżek opłat za lokale mieszkalne.

Pomimo powyższych uwarunkowań Administracja Osiedla „POGODNA”, zrealizowała prawidłowo zadania zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą PSM „KOLEJARZ” planem gospodarczo-finansowym i planem remontowym.

Jednocześnie informujemy, że w roku bieżącym w dalszym ciągu będziemy przestrzegać dyscypliny finansowej w odniesieniu do kosztów zależnych od Spółdzielni – kosztów administrowania i eksploatacji, kosztów powstających bezpośrednio w nieruchomościach budynkowych jak i w utrzymaniu majątku osiedla.

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

PLAN REMONTÓW DO REALIZACJI PRZEZ ADMINISTRACJE OSIEDLA „POGODNA” W ROKU 2023

Po wykonaniu przeglądów okresowych budynków przy udziale Przedstawicieli Rady Osiedla sporządzono protokoły kontroli okresowej stanu technicznego elementów obiektów, instalacji i urządzeń towarzyszących.

Na tej podstawie został sporządzony plan potrzeb remontowych na rok bieżący z podziałem na poszczególne nieruchomości i na część wspólną osiedla.

Ogółem planowany stan środków funduszu remontowego osiedla „POGODNA” na rok 2023 to kwota 2 516 000 zł na którą składają się:

- planowane odpisy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży poszczególnych nieruchomości (+) 1 007 000 zł wraz z bilansem otwarcia na rok 2022 (+) 1 039 000 zł to razem kwota 2 046 000 zł,
- funduszu remontowy części wspólnej osiedla; planowane odpisy lokali mieszkalnych i użytkowych poszczególnych nieruchomości /226 000zł/ wraz prognozowanym zasileniem z nadwyżki bilansowej za 2022 r. /68 000 zł/ i wraz z bilansem otwarcia na rok 2023 /176 000 zł/ to razem kwota 470 000 zł.

Należy zaznaczyć, że spłata kredytu wraz z odsetkami budynków, na które są zaciągnięte kredyty termomodernizacyjne odbywa się tylko ze środków funduszu remontowego tych budynków - w roku 2023 to ogółem kwota 55 000 zł, zaś planowane remonty do sfinansowania w siłach własnych wyniosą 249 000 zł.

Ogółem jest to kwota 304 000 zł, która jest wydatkowana z funduszu remontowego, a więc bezpośrednio na remonty pozostaje kwota 2 212 000 zł.

W ramach posiadanych środków funduszu remontowego każdego budynku na rok 2023, Rada Osiedla „POGODNA” na posiedzeniu w dniu 21.11.2022 r. i w dniu 12.12.2022 r. **zaopiniowała pozytywnie plan remontów na rok 2023**, który został zatwierdzony do realizacji przez RN PSM „KOLEJARZ” na posiedzeniu w dniu 20.12.2022 r. /Uchwała nr 25/2022/.

Tak więc Plan remontów Osiedla „POGODNA” na rok 2023 przedstawia się następująco;

1. Roboty termomodernizacyjne:

- docieplenie stropów mieszkań zlokalizowanych na parterach budynków od strony piwnic; ul. Pogodna 30, 32A, 34A, J. Rudlickiego 15, 17 – 1 500 m²,

2. Roboty instalacyjne:

- wymiana opraw oświetleniowych z zastosowaniem czujników zmierzchowo-ruchowych na klatkach schodowych budynku; ul. Pogodna 38 – ogółem 22 szt.,
- wymiana domofonów analogowych na cyfrowe: ul. Pogodna 34 i 38, ul. Majdan Tatarski 23, ul. J. Rudlickiego 11; – łącznie 279 szt.,
- wymiana szafek gazowych na przyłączach w budynkach; ul. Zimowa 10 i ul. Pogodna 40 – ogółem 2 szt.,
- wymiana – remont głównej tablicy elektrycznej rozdzielcze RG budynku ul. Zimowa 10 i ul. Pogodna 42 – ogółem 6 kpl.

3. Roboty ogólnobudowlane:

- mycie, naprawa, odgrzybianie, malowanie elewacji budynków – 1 200 m²:
– ścian szczytowych ul. Plagego i Laśkiewicza 3 kl. II, ul. Pogodna 40 kl. I+kl. II i ul. Pogodna 32A kl. III,
- remont podestów wejść do klatek schodowych ul. Jesienna 1 – 3 szt.,
- wymiana drzwi wejściowych (pierwsze) ul. J. Rudlickiego 11 – 3 szt.,
- odnowienie kabin dźwigowych w budynku: ul. Plagego i Laśkiewicza 3 – 2 szt.,
- malowanie deflektorów dachowych inst. wentylacyjnej: budynki ul. Majdan Tatarski 23 i ul. Plagego i Laśkiewicza 3 – ogółem 85 m²,
- wykonanie daszków wejściowych nad wejściami do klatek schodowych w budynkach: ul. Pogodna 44, 46 i ul. Jesienna 7 – ogółem 15 szt.,
- remont, malowanie pomieszczeń suszarni, ułożenie płytek terakoty (33 m²) w budynku ul. Plagego i Laśkiewicza 3,
- remont i malowanie wiatrołapów w budynku ul. Zimowa 10 – 9 szt.,
- remont i malowanie elewacji budynku ul. Pogodna 42 wraz z wymianą rozdzielnicy elektrycznej – 1 szt.,
- malowanie, naprawa elewacji ścian szczytowych zespołu garażowego ul. Zimowa 1 – 240 m² od strony ul. Witosa i ul. Zimowa 1A – 77 m².

Ogółem wykorzystanie funduszu remontowego to kwota 742 000 zł z czego na nieruchomościach budynkowych mieszkalnych 546 000 zł, zaś na użytkowych 179 000 i części wspólnej osiedla 17 000 zł.

W roku 2023 Spółdzielnia podjęła działania w kierunku analizy możliwości technicznych i finansowych pozyskania preferencyjnego dofinansowania na przedsięwzięcia polegające na zakupie, montażu, budowie odnawialnych źródeł energii w ramach GRANTU OZE.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii ogłosiło zwiększenie dopłat do instalacji fotowoltaicznych, które są montowane na domach wielorodzinnych zarządzanych przez Spółdzielnie w wysokości do 50% kosztów przedsięwzięcia.

Pełnomocnik Zarządu
Kierownik Administracji Osiedla
„POGODNA”
mgr inż. Zbigniew Wartacz