

SPRAWOZDANIE

RADY OSIEDLA „ŁĄKOWA” PSM „KOLEJARZ” Z DZIAŁALNOŚCI W 2023 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).

W skład Rady Osiedla na lata 2022 - 2025 wchodzi:

Prezydium Rady:

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

Komisja Rewizyjna:

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

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM):

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

Komisja Ładu i Porządku:

1. Krzysztof Michalczuk - Przewodniczący
2. Marianna Lipczyńska - Członek (do dnia 13 lipca 2023 r.)
3. Bogusława Opalińska - Członek

W roku sprawozdawczym odbyło się 7 posiedzeń Rady Osiedla, 7 posiedzeń Prezydium i posiedzenia Komisji Stałych.

Rada Osiedla współpracowała z:

- Administracją Osiedla „Łąkowa”,
- Zarządem PSM „Kolejarz”
- Radą Nadzorczą PSM „Kolejarz”
- Radą Dzielnicy „Wrotków”

Członkami Rady Dzielnicy „Wrotków” są mieszkańcy naszego osiedla:

- Pan Leszek Lewandowski
- Pan Krzysztof Malinowski

Z rezerwy celowej Dzielnicy „Wrotków” przeznaczone zostały środki na:

- dodatkowe koszenie terenów zielonych w dolinie Bystrzycy,
- dokarmianie kotów wolno żyjących,
- zamontowanie dodatkowych ławek na terenach rekreacyjno-sportowych.

Rada Osiedla w roku sprawozdawczym zaopiniowała:

- projekt Planu gospodarczo-finansowego Osiedla „Łąkowa” na 2024 r.
- plan remontów Osiedla „Łąkowa” na 2024 r.
- sprawozdanie z realizacji zadań gospodarczych Osiedla „Łąkowa” za 2022 r.
- projekt zadań gospodarczo-finansowych w Osiedlu „Łąkowa” na 2024 r.
- strukturę organizacyjną Administracji Osiedla „Łąkowa” na 2024 r.

Rada Osiedla rozpatrywała korespondencję skierowaną do Rady i Administracji Osiedla:

- 3 pisma mieszkańca VIII kl. budynku przy ul. Medalionów 18 w sprawach: diet członków Rady Osiedla, udostępnienia protokołów z posiedzeń Rady, listy członków Rady, dokarmiania kotów i innych wniosków;
- pismo mieszkańca VII kl. budynku przy ul. Medalionów 18 w sprawie zanieczyszczania balkonów przez gołębie;
- pismo pełnomocnika mieszkańca VIII kl. budynku przy ul. Medalionów 18 w sprawie odpłatnego wynajmu pomieszczenia piwnicznego (dawnej pralni) w kl. IX;
- pismo mieszkańca kl. IV budynku przy ul. Medalionów 18 w sprawie wynajęcia pomieszczenia wspólnego (po WC w piwnicy).

Rada wspólnie z Administracją Osiedla dokonała 2 przeglądów rocznych nieruchomości oraz pomieszczeń wspólnych przeznaczonych do wynajmu. Rada Osiedla ustaliła zasady korzystania z pomieszczeń i stawkę czynszu za m² w kwocie 7 zł za wynajem pomieszczeń (Protokół nr 10/11/2023 z dnia 09.11.2023 r.)

Informacja o możliwości jednorazowej spłaty kredytu za termomodernizację budynków została ponownie wywieszona na drzwiach do klatek schodowych. Do chwili obecnej 27 właściciele mieszkań spłaciło ten kredyt.

Rada Osiedla kontynuowała temat przebudowy schodów do VIII i IX kl. przy ul. Medalionów 16 i 18. Zarząd zlecił firmie geodezyjnej i projektantowi wykonanie map wysokościowych oraz zaprojektowanie schodów – sprawa w toku.

Lokal użytkowy Firmy „COMEX” (po piekarni) w budynku przy ul. Medalionów 16 został przekształcony przez właściciela na 3 lokale mieszkalne i 1 lokal użytkowy. W związku z powyższym Rada Osiedla zwróciła się do Zarządu PSM „Kolejarz” o sprawdzenie dokumentów związanych z przekształceniem tego lokalu.

Na prośby mieszkańców zamontowano 4 stojaki na rowery w pobliżu kl. III przy Medalionów 16 oraz kl. III, VI i VII – Medalionów 18.

Osiedlowa tablica ogłoszeń została wymieniona na nową.

Rada Osiedla, w celu zmniejszenia strat ciepła, zaakceptowała wymianę okna w pomieszczeniu warsztatowym Administracji Osiedla - okno zostało wymienione.

Rada Osiedla zachęcała mieszkańców do głosowania na projekt obywatelski „Rekreacyjny zakątek dla całej rodziny na Wrotkowie” w X edycji Budżetu Obywatelskiego na rok 2024. Niestety rozbudowa osiedlowego placu zabaw SEMAFOREK spotkała się z bardzo niskim poparciem mieszkańców.

Rada Osiedla zorganizowała spotkanie wigilijne dla samotnych mieszkańców Osiedla „Łąkowa”.

Na wniosek Rady wywieszane były na tablicy ogłoszeń w każdej klatce schodowej informacje o wysokości zadłużenia czynszowego.

Dyżury Członków Rady odbywały się w każdy pierwszy czwartek miesiąca w godz. 16:00 – 17:00.

Szczegółowe informacje na temat działalności gospodarczej osiedla „Łąkowa” za 2023 r. znajdują się w sprawozdaniu Kierownika Administracji Osiedla.

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

W dniu 13 lipca 2023 roku pożegnaliśmy śp. Ewę Mariannę Lipczyńską, wieloletniego członka Rady Osiedla „Łąkowa”.

Sprawozdanie odczytano i zatwierdzono na posiedzeniu Rady Osiedla w dniu 23.04.2024 r.

Przewodniczący Rady Osiedla „Łąkowa” Leszek Lewandowski

Przewodniczący
Rady Osiedla „Łąkowa”
Leszek Lewandowski

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „ŁĄKOWA” PSM „KOLEJARZ” W LUBLINIE W 2023 R. LUBLIN – MARZEC - 2024 R.



Osiedle „Łąkowa” Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” to dwie nieruchomości jedno-budynkowe zlokalizowane przy ul. Medalionów 16 i ul. Medalionów 18 rozdzielone ciągami pieszo-jezdnymi, zajmujące ogólną powierzchnię 15 378 m². Powierzchnia zasobów (użytkowa) – 12.973 m².

W osiedlu zamieszkuje około 500 osób w 228 mieszkaniach własnościowych i z odrębną własnością oraz znajduje się jeden lokal użytkowy własnościowy z odrębną własnością.

Struktura organizacyjna Administracji Osiedla:

W biurze Administracji w ubiegłym roku pracowali:

- 1 kierownik Administracji Osiedla
- 2 konserwatorów - gospodarzy 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 2023 r. przedstawiają się następująco:

	adres nieruchomości	koszty utrzymania nieruchomości ogółem (zł)	%	wpływy z czynszów ogółem (zł)	pożytki brutto (zł)	wynik na nieruchomości za 2023 r. ogółem (zł)
1	2	3	4	5	6	7
I EŁ	Medalionów 16	497 796	48%	486 963	2 609	- 8 224
II EŁ	Medalionów 18	539 278	52%	527 543	2 826	- 8 909
	Razem	1 037 074	100%	1 014 506	5 435	- 17 133

z tego:

w lokalach mieszkalnych: niedobór (-) 18 374 zł

w lokalach użytkowych: nadwyżka 1 241 zł

Koszty Administrowania i Eksploatacji wyniosły w 2023 r. - 219 268 zł co stanowiło 91,32% planu i obejmowały

- Płace pracowników Administracji 165 834 zł
- Narzuty do płac 27 317 zł
- Materiały i koszty biurowe 9 077 zł
- Usługi 3 997 zł
- Pozostałe koszty 13 042 zł

Średnie zużycie mediów w 2023 r.

Zużycie zimnej wody w 2023 r. zostało wykonane w 88,46% i wynosiło

MEDIA:		Jednostka
Zużycie zimnej wody Medalionów 16 - 71 824 zł	2,96	m ³ /os/m-c
Zużycie zimnej wody Medalionów 18 - 74 118 zł	2,89	m ³ /os/m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody 351 218 zł	52,07	zł/m ³
Centralne ogrzewanie 420 029 zł	2,81	zł/m ² /m-c
Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości 7 405 zł	2,58	zł/lokal/m-c

Analiza kosztów wywozu nieczystości stałych

W roku 2023 obowiązywała wprowadzona od 01.07.2021 r. 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.

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.

W 2023 r. w skali Osiedla „Łąkowa” koszty wywozu nieczystości stałych wyniosły 131 632 zł (121 867 zł w 2022 r. tj. wykonanie 108,41% planu)

Obowiązująca opłata w zabudowie wielorodzinnej wynosi 29,50 zł. (24,80 zł w 2022 r.) 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 147,50 zł (124 zł w 2022 r.) 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. 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 big 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 wywieszane są informacje do jakich pojemników jakie nieczystości należy wrzucać. Pracownicy Administracji Osiedla w 2023r dużo czasu zmuszeni byli poświęcać na wyjmowanie z altan śmietnikowych mebli, gruzu itp.

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

Analiza kosztów centralnego ogrzewania

Analiza kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w 2023 r. wykazała wzrost kosztów średnio o 29,44% w porównaniu do roku ubiegłego. Średni koszt jednostkowy ogrzania 1 m² mieszkania w analizowanym okresie od września 2022 r. - do maja 2023 r. przedstawia się następująco:

- Medalionów 16 – średni koszt jednostkowy 2,95 zł/m²; (w 2022 r. - 2,30 zł/m²);
- Medalionów 18 – średni koszt jednostkowy 2,69 zł/m²; (w 2022 r. - 2,08 zł/m²).

Pomimo, że zaliczki na CO obowiązujące w 2023 r. wystarczyły na pokrycie kosztów jednostkowych CO dla obu budynków w Oś. Łąkowa konieczne było podniesienie tych zaliczek od 1 lutego 2024, aby uniknąć dopłat do CO przy rozliczaniu kosztów, albowiem w 2023 r. miały miejsce kolejne podwyżki cen energii cieplnej.

Analiza kosztów podgrzania wody

Średni jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody w 2023 r. dla budynków Medalionów 16 i 18 wyniósł 52,07zł/m³ i były o 71,07% wyższe w porównaniu do 2022 r. (34,11 zł/m³ i wyniosły 351 218 zł – (w 2022 r. - 205 306 zł), wpływy za CWU równe były 344 052 zł (2022 r.: 200 360 zł).

Rozliczenie kosztów podgrzania wody, uwzględniając jednostkowy koszt CCW oraz wysokość zużycia, do-

konane zostało na dzień 31.12.2023 r. Koszt podgrzania wody zgodnie z regulaminem rozlicza się z mieszkańcami w okresach półrocznych.

Zadłużenie na koniec grudnia ub. r.

Zadłużenia czynszowe w Osiedlu „Łąkowa” na dzień 31.12.2023 r. wyniosły 146 803 zł w tym - lokale mieszkalne 142 101 zł – wskaźnik 7,95% do naliczeń rocznych
- lokale użytkowe 4 702 zł – wskaźnik 16,10% do naliczeń rocznych.

Działania windykacyjne

W wyniku podjętych działań windykacyjnych uregulowane zostało zadłużenie w wysokości 63 440 zł.
W 2023r do dłużników wysłano 20 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 47 324 zł.
Przeprowadzono z dłużnikami 19 rozmów telefonicznych, w wyniku których część mieszkańców spłaciła zadłużenie na kwotę 12 381 zł.
Do Sądu skierowano 2 osoby z łącznym zadłużeniem w kwocie 22 830 zł.
W 2023 r. komornik przekazał 13 247 zł.
Z 2 osobami podpisano ugody na spłatę zadłużeń o łącznej kwocie 30 116 zł - efekt wpłaty 12 800 zł.

Wentylacja mieszkań

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

Przypominano, iż należy wietrzyć mieszkanie, nie zasłaniać kratki wentylacyjnej - 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. 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.

Realizacja zadań remontowych w 2023 roku:

Medalionów 16

- Remont przeciekających pasów gzymsowych
- Sporządzenie dokumentacji na przebudowę schodów zewnętrznych prowadzących do 8 i 9 klatki.

Medalionów 18

- Remont przeciekających pasów gzymsowych
- Sporządzenie dokumentacji na przebudowę schodów zewnętrznych prowadzących do 8-9 klatki.
- Montaż zaworów termostatycznych na pionach cyrkulacji CWU
- Remont rozdzielnic kl. 2-4, 6 i 9

Wszyscy mieszkańcy budynku Medalionów 16 i budynku Medalionów 18 solidarnie ponoszą koszty 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 niepogorszonym stanie technicznym:

- 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 do dyspozycji na dzień 31.12.2022 r. pozostawało:

- **Medalionów 16** - 366 983,01
- **Medalionów 18** - 363 017,89
- **Część wspólna Osiedla** + 94 228,90

Po wykonaniu planu remontowo-konserwacyjnego na funduszu remontowym do dyspozycji na dzień 31.12.2023 r. pozostawało:

- **Medalionów 16** - 265 030,75
- **Medalionów 18** - 281 985,68
- **Część wspólna Osiedla** + 50 694,85

Założenia Planu remontów na 2024 r.

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

Niewątpliwie plan remontów na 2024 r. będzie zawierał wykonanie przebudowy schodów, uszczelnienie pasów gzymsowych oraz dalszą kumulację środków na spłatę kredytu na docieplenie budynków. Koszt przebudowy schodów zostanie ostatecznie określony w drodze przetargu publicznego.

Pozostałe sprawy bytowe

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.

Podsumowanie

Na zakończenie serdecznie dziękuję Radzie Osiedla „Łąkowa”, za współpracę, za poświęcenie czasu dla naszej lokalnej społeczności oraz tym wszystkim, którzy od wielu lat angażują się dla dobra współmieszkańców i przyczyniają się do poprawy warunków ich codziennego zamieszkiwania.

KIERCOWNIK
Działu Eksploatacyjno-Technicznego
mgr inż. Ryszard Borny
upr. bud. 2330/Lb/84