

Protokół ze spotkania mieszkańców osiedla przy ul. Kościelniaka w Ustce.

Miejsce spotkania: Urząd Miasta Ustka godzin: 17.00 (sala 101)

Ze względu na dużą liczbę mieszkańców osiedla przy ul. Kościelniaka spotkanie zostało podzielone na dwie części:

- 1) spotkanie pierwsze w dniu 25.04.2024r. – mieszkańcy bloku przy ul. Kościelniak: 1; 3; 11; 13 i 19.
- 2) spotkanie drugie w dniu 29.04.2024r. – mieszkańcy bloku przy ul. Kościelniaka: 5; 7; 9; 15 i 17.

Przedstawiciele Urzędu Miasta Ustka:

- 1) Jacek Maniszewski – Burmistrz Miasta Ustka
- 2) Jarosław Teodorowicz – Pełnomocnik ds. Nadzoru Właścicielskiego
- 3) Krzysztof Stodoła – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Przedstawiciele Usteckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.:

- 1) Edward Rokosz – Prezes Usteckiego TBS sp. z o.o.
- 2) Aldona Lenkiewicz – Główna Księgowa
- 3) Bronisław Dziuba – Dział Techniczny
- 4) Piotr Bobko – Dział Administracji
- 5) Monika Stodoła – Dział Księgowości
- 6) Natalia Pieniążek – Dział Księgowości
- 7) Kamila Sapa -Baran – Asystent Usteckiego TBS (protokolant)

Tematyka spotkania

- 1) Remonty budynków.
- 2) Miejsca parkingowe, system kart parkingowych.
- 3) Mieszkaniowe logotermy.
- 4) Estetyka budynków, mycie elewacji.
- 5) Monitoring miejsc składowania odpadów, dodatkowe miejsca.
- 6) Problem gniazdowania mew na osiedlu.
- 7) Rozliczanie zużycia wody. Przyczyny różnic pomiędzy odczytami z liczników mieszkaniowych a licznikiem głównym.
- 8) Sprzątanie, odśnieżanie osiedla i miejsc parkingowych.
- 9) Sprzedaż lokali mieszkalnych – tworzenie wspólnot mieszkaniowych.
- 10) Po spłacie kredytu – co z czynszem?

Na wstępie Burmistrz Miasta Ustka Pan Jacek Maniszewski przywitał zebranych oraz przedstawił plan i tematykę spotkania. Następnie przekazał głos Prezesowi Usteckiego TBS Panu Edwardowi Rokosz.

Pan Prezes przedstawił genezę powstania spółki, omówił działalność spółki, przedstawił wielkość zaciągniętych kredytów na wybudowanie zasobu mieszkaniowego przy ul. Kościelniaka, Bakuty i Grunwaldzkiej. Omówił jednocześnie poziom spłaty zadłużenia.

Następnie odbyła się dyskusja na w/w temacie, brak wniosków końcowych.

Ad. 1 porządku zebrania

Prezentowany został zrealizowany na osiedlu przy ul. Kościelniaka zakres prac remontowych w ostatnich latach obejmujący:

- plac utwardzony za budynkiem Kościelniaka 11/miejsca parkingowe;
- śmietniki półpodziemne /miejsca parkingowe;
- rozgrupowanie wężła co Kościelnika 1 na węzły indywidualne Kościelnika 1; 3; 11; 13;
- wymiana automatyki wężła Kościelnik 5;7;9;
- coroczne remonty kilku balkonów;
- zamontowano dwa systemy odstraszania mew;
- częściowe rozgrupowanie wężła Kościelnika 17 zainstalowano węzły indywidualne Kościelnika 15 i 19;
- place zabaw i miejsca rekreacji Kościelnika 3, 5, 17, 19.

W wyniku dyskusji podjęto ustalenia w sprawie przygotowania harmonogramu robót na rok obecny i lata następne w szczególności w sprawie mycia i ewentualnego malowania elewacji.

Ad. 2 porządku zebrania

Omówiono obecnie organizację ruchu na osiedlu i dostępną ilość miejsc parkingowych przeznaczonych dla mieszkańców osiedla i osób przybywających.

W związku z dyskusją na temat wprowadzenia zmian związanych w sposobie parkowania i wprowadzeniem kart parkingowych dla mieszkańców ustalono, że spółka rozważy ponowne przeprowadzenie ankiety w tym temacie (ostatnia ankieta z 2019 r pokazała, że większość mieszkańców wyraziło opinię, że obecny system jest dobry i nie wymaga zmiany).

Ad. 3 porządku zebrania

Omówiono system ogrzewania lokali za pomocą logoterm mieszkaniowych. W związku z coraz częstszym występowaniem awarii oraz ich

wyeksplotowaniem oraz koniecznością wymiany wężła, podjęto decyzję o likwidacji logoterm . W budynkach Kościelniaka 15 i 19 zamontowano dwa węzły indywidualne obsługujące instalację c.o. i c.w.u. Wykonano nowe instalacje c.w.u. w budynkach obejmujące poziomy i pionowy, dokonano fizycznej likwidacji logoterm i przełączenia lokali do instalacji c.w.u. Obecnie realizowana jest wymiana wężła grupowego Kościelniaka 17 na węzeł indywidualny, a następnie będą prowadzone prace związane z wykonaniem nowej instalacji c.w.u., cyrkulacji i likwidacji logoterm.

Ad. 4 porządku zebrania

Omówiono w ad. 1.

Ad. 5 porządku zebrania

Omówiono system monitoringu na osiedlu obejmujący: duży parking i miejsce składowania odpadów. Pracownik spółki Pan Piotr Bobko omówił stosowany monitoring, zasady zgłaszania nieprawidłowości związanych ze zrzutem nieczystości do Straży Miejskiej, zwrócił uwagę na potrzebę poprawnej segregacji odpadów.

Ad. 6 porządku zebrania

Omówiono problem gniazdowania mew na osiedlu. Pracownik UTBS Pan Piotr Bobko przedstawił wykonane w tym kierunku działania obejmujące:

- rozłożenie żeli odstraszcających na kominach budynków,
- zainstalowanie dwóch systemów dźwiękowych odstraszania mew.

Zwrócił uwagę na niedokarmianie ptactwa. Brak dodatkowych uwag ze strony mieszkańców w omawianym temacie.

Ad. 7 porządku zebrania

Zasady rozliczenia wody zostały omówione przez Pana Prezesa, który zwrócił uwagę, że stosowany system obejmuje rozliczenie wody w oparciu o wodomierz główny i wodomierze indywidualne lokali. W rozliczeniach występuje pozycja rozliczenia z licznika głównego i obejmuje ona różnicę między sumą zużyć wodomierzy indywidualnych a wodomierzem głównym (dostawcy Wodociągów Ustka). Wyjaśnił z czego wynika ta różnica, która powstaje na skutek różnic metrologicznych indywidualnych wodomierzy i wodomierza głównego (różnice w dokładności pomiarowej danego urządzenia).

Poza porządkiem zebrania poruszono temat rozliczeń ciepła, w związku z powyższym Prezes UTBS poinformował zainteresowanych o spotkaniu z Prezesem Empec Ustka oraz o zamieszczonej na stronie www.utbs.pl informacji, która wyjaśnia przyczyny bardzo dużego wzrostu cen ciepła w ostatnich latach 2022 i 2023. Poinformował, że na początku tego roku – do czasu interwencji UTBS – pracownicy spółki EMPEC błędnie informowali, że EMPEC w 2023 roku nie podnosił cen ciepła. Ostatnia taryfa zatwierdzona w grudniu 2022 roku wprowadzała od 1 stycznia 2023 roku nowe ceny ciepła, wyższe prawie o 40% w stosunku do roku 2022.

Pani Monika Stodoła poinformowała obecnych na zebraniu, że TBS mam podpisaną umowę z firmą Brunata Zenner (dawniej Minol) rozliczającą c.o. Reklamacje, które wpłynęły do spółki w sprawie nieprawidłowych rozliczeń zostały skierowane ponownie do firmy Brunata Zenner, która rozpatrzyła i przeanalizowała ponownie poszczególny przypadek.

Również, ze strony mieszkańców padła propozycja aby firma odczytująca dokonywała odczytu, w obecności lokatora, który ma potwierdzić fakt dokonania prawidłowego odczytu. Pani Monika Stodoła dodała, że taka sytuacja była już przez nią zgłaszana do firmy Brunata Zenner ale zostanie to ponownie zgłoszone na prośbę mieszkańców.

Udzielono odpowiedzi na indywidualne pytania dotyczące rozliczeń ciepła.

Ad. 8 porządku zebrania

Informacja na temat utrzymania porządku i odśnieżania przez firmę zewnętrzną na terenie osiedla. Propozycja mieszkańców aby częściej w okresie zimowym odśnieżać drogi i chodniki. Mieszkańcy zwrócili uwagę, że panie sprząające wylewają wodę z wiader pod blokiem, która zimą zamarza stanowiąc zagrożenie dla lokatorów. W tej sprawie administrator będzie interweniował w firmie sprząającej.

Ad. 9 i 10 porządku zebrania

Prezes UTBS omówił poziom spłaty kredytów, zasady wynikające z przepisów, które należałoby spełnić w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży.

Ponieważ Usteckie TBS jest spółką prawa handlowego decyzję o sprzedaży mienia spółki podejmuje zgromadzenie wspólników, które reprezentowane jest przez Burmistrza Miasta Ustka. Pani Aldona Lenkiewicz przedstawiła prognozy bankowe spłaty kredytów na poszczególne budynki. Zaznaczyła jednak, że to są tylko prognozy, które mogą ulec zmianie.

Na pytanie co z czynszem po spłacie, Pan Edward Rokosz udzielił odpowiedzi, że decyzję podejmować będzie zgromadzenie wspólników –

natomiast jego zdaniem czynsze nie powinny wtedy wzrastać w takim tempie jak w warunkach spłaty kredytu.

Wolne wnioski i zgłoszenia:

1. Kościelniak 1 - okno klatki schodowej regulacja/naprawa (ostatnia klatka);
2. Kościelnika 11 - 3 klatka – drzwi do klatki, elewacja przy domofonie;
3. Prześwietlenie drzew od strony południowej budynku Kościelniaka1 na terenie należącym do Gminy Miasto Ustka;
4. Kościelniak 15/22 - woda przecieka na łączeniach rynien;
5. Kościelniak 15 - zalanie klatki od II piętra do piwnicy (odmalowanie zalanych miejsc);
6. Kościelniaka 1 - zgłosić do firmy Empec, że światło się pali w kotłowni;
7. Kościelniak 15 i 17 - długie oczekiwanie, aż zleci ciepła woda;
8. Zwrócić uwagę na sposób i wykonywanie remontów przez firmy zewnętrzne oraz czas jak długo stoją rozstawione rusztowania;
9. Czyszczenie systematyczne rynien w blokach i zamontowanie w miejscu gdzie ich brak;
10. Propozycja wyrównania dużego parkingu (dziury, nierówny teren);
11. Rozważyć możliwość dostawienia dodatkowych pojemników na odpady zmieszane oraz możliwość zabudowania śmietników aby było dostępne tylko dla mieszkańców;
12. Propozycja mieszkańców aby spotkania z Panem Burmistrzem odbywały się raz w roku w celu omawiania bieżących spraw (stworzenie Rady Osiedlowej).

Na zakończenie Burmistrz Miasta Ustka Pan Jacek Maniszewski podziękował za udział w spotkaniu oraz zaznaczył, że zawsze jest do dyspozycji mieszkańców.

Na tym również protokół zakończono i podpisano.

Protokolant

Kamilo Szapo-Bajan