

Badanie branży usług porządkowych i ogrodniczych na terenach nieruchomości oraz terenach zielonych w subregionie kaliskim

Raport końcowy

Poznań, październik 2013 r.

Spis treści

1. Streszczenie.....	4
2. Najważniejsze rekomendacje.....	5
3. Cele badań.....	5
4. Metodologia badań.....	6
5. Charakterystyka próby badanej.....	7
6. Analiza zamówień publicznych zamieszczonych w Biuletynach Informacji Publicznej w wybranych miastach i gminach subregionu kaliskiego	8
6.1. Analiza potrzeb związanych z obsługą techniczną budynków i pielęgnacją terenów zielonych w subregionie kaliskim	8
6.2. Kto najbardziej dba o zieleń?.....	10
6.3. Analiza warunków, które musi spełnić oferent starający się o zamówienia publiczne	11
6.4. Podmioty, które ubiegają się i wygrywają analizowane przetargi	14
6.5. Ceny zamówień publicznych dotyczących utrzymania porządku i pielęgnacji zieleni	15
6.6. Wnioski	18
6.7. Rekomendacje	19
7. Analiza wywiadów pogłębionych z zarządcami nieruchomości, przedstawicielami spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych z subregionu kaliskiego	20
7.1. Obsługa techniczna budynków i terenów zielonych	20
7.2. Podmioty odpowiedzialne za utrzymanie porządku w budynkach, wokół budynków i na terenach zielonych.....	22
7.3. Sprzęt niezbędny do pracy – środki czystości, narzędzia i wyposażenie do pielęgnacji terenów zielonych	24
7.4. Praca – kryteria selekcji, wymagane kwalifikacje, ocena jakości pracy	25
7.5. Średnie kwoty przeznaczane na utrzymanie czystości budynków oraz utrzymanie czystości na terenach zielonych.....	28
7.6. Wiedza i opinie respondentów na temat spółdzielni socjalnych	28
7.7. Wnioski	30
7.8. Rekomendacje	31

8. Analiza wyników badania CATI prowadzonego z właścicielami ogródków przydomowych lub ogrodów działkowych w subregionie kaliskim	32
8.1. Specyfika ogrodów	32
8.2. Dbanie o ogród	34
8.3. Pomoc do pracy w ogrodzie	36
8.4. Wnioski	37
8.5. Rekomendacje	37
9. Aneksy	38
9.1. Dyspozycje do wywiadu pogłębionego	38
9.2. Transkrypcje wywiadów pogłębionych	40
9.3. Kwestionariusz do badania CATI.....	71

1. Streszczenie

Niniejszy raport przedstawia wyniki badań rynku prac porządkowych na terenach nieruchomości oraz obsługi terenów zielonych w subregionie kaliskim. Badanie zostało przeprowadzone we wrześniu i październiku 2013 roku na potrzeby Fundacji im. Królowej Polski św. Jadwigi z siedzibą w Puszczykowie. Celem badania było dostarczenie wiedzy o możliwości wejścia spółdzielni socjalnych na lokalny rynek usług porządkowych i ogrodniczych w subregionie kaliskim. Zdefiniowano trzy segmenty rynku, które mogą stać się potencjalnymi klientami spółdzielni socjalnych: (1) jednostki samorządu terytorialnego (reprezentowane przez starostwa powiatowe oraz urzędy gmin), (2) spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe oraz firmy zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami, (3) osoby prywatne posiadające ogródki przydomowe lub ogrody działkowe.

Poszukiwano informacji m.in. o lokalnej specyfice rynku usług porządkowych i ogrodniczych oraz jego potencjale dla spółdzielni socjalnych w subregionie kaliskim, o oczekiwaniach klientów i czynnikach mających najistotniejsze znaczenie przy wyborze wykonawcy dbającego o porządek na terenie nieruchomości oraz dbającego o tereny zielone.

Badanie zostało zrealizowane za pomocą trzech różnych metod badawczych. Analiza Biuletynów Informacji Publicznej miała na celu dotarcie do informacji o przetargach ogłaszanych przez JST na zajmowanie się publicznymi terenami zielonymi. Wywiady pogłębione prowadzone były z przedstawicielami spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych oraz zarządcami nieruchomości. Przeprowadzono również badania ilościowe CATI (Computer Assisted Telephone Interview, czyli wspomagany komputerowo wywiad telefoniczny) wśród osób prywatnych posiadających ogródki przydomowe i ogrody działkowe.

Efektem wyżej opisanych badań jest niniejszy raport, który rozpoczyna się od przedstawienia najważniejszych rekomendacji, podsumowujących wszystkie trzy segmenty rynku usług porządkowych i ogrodniczych. Kolejną część to przedstawienie celu głównego i celów szczegółowych badań, metodologii badań oraz próby badanej. Trzy kolejne rozdziały zawierają analizę materiałów zastanych i wyników badań empirycznych poszczególnych potencjalnych grup klientów spółdzielni socjalnych: (1) analizę przetargów ogłaszanych przez wybrane jednostki samorządu terytorialnego z subregionu kaliskiego, (2) analizę wywiadów pogłębionych z przedstawicielami spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych oraz z zarządcami nieruchomości, (3) analizę wywiadów CATI z właścicielami ogródków przydomowych i ogrodów działkowych. Każdy z trzech opisanych wyżej rozdziałów zakończony jest wnioskami i rekomendacjami specyficznymi dla poszczególnego segmentu rynku. Ostatnią część raportu to aneks, gdzie znajdują się wzory narzędzi badawczych oraz transkrypcje wywiadów pogłębionych.

2. Najważniejsze rekomendacje

1. Najbardziej odpowiednim segmentem do rozpoczęcia działalności przez spółdzielnie socjalne będą **spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty mieszkaniowe** oraz **zarządcy nieruchomości**, którzy potrzebują wykonawców do dbania o nieruchomości i otaczające je tereny zielone.
2. Nawiązanie współpracy ze spółdzielniami i wspólnotami mieszkaniowymi pozwoli zebrać **doświadczenie niezbędne do wejścia na inne segmenty rynku**, a także wyrobić sobie odpowiednią **opinię** w regionie.
3. Dla podjęcia pracy w dwóch pozostałych segmentach (osoby prywatne posiadające ogrody oraz jednostki samorządu terytorialnego) niezbędne będzie zdobycie doświadczenia i posiadanie **specjalistycznego sprzętu**.
4. W branży pielęgnacji terenów zielonych bardzo ważne jest posiadanie dobrej opinii i **rekomendacji** od wcześniejszych klientów. Bardzo ważnym czynnikiem konkurencyjnym jest także cena usług.
5. Należy skupić się na działaniach w najbliższej okolicy spółdzielni socjalnej, aby utrzymywać wizerunek **swójkości i bliskości**, który ceniony jest przez przedstawicieli wszystkich segmentów rynku.

3. Cele badań

Podstawowym celem badań było określenie szans i barier wejścia spółdzielni socjalnych na rynek usług porządkowych i ogrodniczych w subregionie kaliskim. Cele szczegółowe obejmowały:

1. określenie potencjału rynku: możliwości podjęcia współpracy z podmiotami publicznymi, spółdzielniami i wspólnotami mieszkaniowymi, zarządcami nieruchomości oraz osobami prywatnymi posiadającymi ogródki przydomowe lub ogrody działkowe,
2. wskazanie akceptowalnego poziomu cen usług porządkowych i ogrodniczych przez poszczególne grupy klientów,
3. zidentyfikowanie głównych barier utrudniających wejście na rynek przez spółdzielnie socjalne w poszczególnych segmentach rynku i możliwych sposobów ich przezwyciężania,

4. wskazanie czynników, które mają dla poszczególnych grup klientów istotne znaczenie w zakresie wyboru i współpracy z zewnętrznym podmiotem, który miałby dbać o nieruchomości i tereny zielone.

4. Metodologia badań

Proces badawczy obejmował zastosowanie następujących metod i technik: *desk research* (analiza treści), telefoniczny wywiad pogłębiony (tzw. TDI – Telephone-Depth Interview) oraz wywiad telefoniczny wspomagany komputerowo (CATI) .

Do analizy zamówień publicznych zamieszczonych w Biuletynach Informacji Publicznej w wybranych miastach i gminach wykorzystano metodę *desk research* zwaną także analizą danych zastanych. Służy ona do poszukiwania i analizy informacji, które już istnieją. Podstawę analizy *desk research* stanowią ustawy, akty prawne, statystyki i dokumenty dostępne dla każdego odbiorcy. Przykładem takich dokumentów są również zamówienia publiczne związane bezpośrednio z pielęgnacją terenów zielonych opublikowane w biuletynach urzędów analizowanych miast i gmin. Celem analizy było dotarcie do informacji zawartych w przetargach ogłaszanych przez urzędy miast i gmin na opiekę nad publicznymi terenami zielonymi. Skupiono się przede wszystkim na: (1) analizie potrzeb instytucji publicznych dotyczących pielęgnacji terenów zielonych, (2) wychwyceniu różnic między poszczególnymi miastami/gminami subregionu kaliskiego, (3) analizie warunków, które muszą być spełnione aby udzielono zamówienia, (4) opisie podmiotów, które w takich przetargach startują i stanowią potencjalną konkurencję dla spółdzielni socjalnych oraz (5) analizie kwot zamówień publicznych.

Telefoniczne wywiady pogłębione stanowiły narzędzie do zbadania potrzeb i oczekiwań spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych oraz zarządców nieruchomości w zakresie utrzymania porządku na terenie nieruchomości i dbania o tereny zielone. Dostarczyły one wiedzy o: (1) szczegółach dotyczących obsługi technicznej budynków i terenów zielonych, (2) podmiotach odpowiedzialnych za obsługę nieruchomości i terenów zielonych, (3) wymaganych kwalifikacjach oraz oczekiwaniach względem podwykonawców, (4) ogólnych kosztach ponoszonych przez spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe na utrzymanie w dobrym stanie budynków i terenów zielonych oraz (5) postaw respondentów wobec spółdzielni socjalnych. Choć konkluzje płynące z wywiadów nie są reprezentatywne statystycznie, dostarczają ważnych informacji na temat barier i oczekiwań względem osób/firm dbających o porządek w budynkach i na terenach zielonych oraz kryteriów ich wyboru. Dyspozycje do telefonicznego wywiadu pogłębionego oraz transkrypcje wywiadów znajdują się w aneksie.

Badanie CATI prowadzone było z osobami prywatnymi posiadającymi ogródki przydomowe lub ogródki działkowe. Głównym celem badania było dotarcie do informacji dotyczących: (1)

specyfiki posiadanych ogródków (roślin jakie w nim rosną, celów do jakich służy ogród), (2) sposobów dbania o ogrody i czasu poświęcanego na pracę w nim, (3) gotowości do zatrudnienia pomocy do pracy w ogrodzie oraz (4) kosztów jakie gotowe są ponieść klienci indywidualni za pomoc przy dbaniu o ogród. Kwestionariusz wywiadu CATI znajduje się w aneksie.

5. Charakterystyka próby badanej

W celu dokonania analizy *desk research* skorzystano z następujących źródeł danych:

- a) <http://bip.wokiss.pl/jarocinm/>
- b) <http://www.krotoszyn.bip.net.pl/?c=327>
- c) <http://www.bip.kozminwlpk.pl/>
- d) <http://ostrzeszow.nowoczesnagmina.pl/>
- e) <http://www.bip.kalisz.pl/>
- f) <http://www.bip.ostrow-wielkopolski.um.gov.pl/cache/15/1124/>

Analiza zebranego materiału dotyczy przede wszystkim zamówień publicznych dotyczących pielęgnacji terenów zielonych opublikowanych w BIP w latach 2012 – 2013. Wybór miast i gmin, których Biuletyny Informacji Publicznej analizowano, podyktowany był potrzebami grup inicjatywnych spółdzielni socjalnych planujących zajmować się obsługą terenów zielonych w subregionie kaliskim.

Przeprowadzono siedem wywiadów pogłębionych z zarządcami nieruchomości lub przedstawicielami spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych z następujących miast: Kalisz (2 wywiady), Koźmin Wielkopolski, Krotoszyn (2 wywiady), Ostrów Wielkopolski, Kępno. Ogólna liczba spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych w wybranych miastach subregionu kaliskiego jest niezwykle trudna do oszacowania. Wynika to z braku bazy danych, która gromadziłaby aktualne informacje o działalności wspólnot i spółdzielni. Warto jednak podkreślić, że w wielu miastach (np. w Jarocinie czy Ostrzeszowie) działała tylko jedna duża spółdzielnia mieszkaniowa.

Badanie CATI zostało przeprowadzone wśród 100 mieszkańców subregionu kaliskiego posiadających ogrody przydomowe lub ogródki działkowe. Większość badanych – 54% – mieszka na wsi, 22% w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców, 16% w miastach od 50-100 tys. mieszkańców, a pozostałe 8% w miastach do 50 tys. mieszkańców. 38% respondentów to

osoby w wieku 60+, 30% stanowią osoby w przedziale 51-60 lat, 22% ma od 31-40 lat, 6% 21-30 lat, a 4% 41-50 lat. 44% badanych ma wykształcenie średnie, 34% zawodowe, 14% wyższe, a 8% podstawowe. Deklarowany miesięczny dochód netto na jedną osobę w rodzinie rozkłada się w badanej populacji następująco: do 300 zł – 4% badanych, do 500 zł – 16%, do 1000 zł – 30%, do 1500 zł – 18%, powyżej 1500 zł 22%.

6. Analiza zamówień publicznych zamieszczonych w Biuletynach Informacji Publicznej w wybranych miastach i gminach subregionu kaliskiego

Zgodnie z powszechnie przyjętą definicją, Biuletyn Informacji Publicznej to bezpłatny i ogólnodostępny system stron internetowych będący źródłem informacji publicznej. W celu poniższej analizy skorzystano ze stron przygotowanych przez podmioty ustawowo zobowiązane do ich prowadzenia, tj. podmioty reprezentujące jednostki samorządu terytorialnego, z informacjami o prowadzonej przez siebie działalności.

6.1. Analiza potrzeb związanych z obsługą techniczną budynków i pielęgnacją terenów zielonych w subregionie kaliskim

Jak wynika z przeprowadzonej analizy, przetargi poświęcone obsłudze technicznej budynków i placów czy terenów zielonych w badanych gminach i miastach pojawiają się, choć mają charakter raczej sezonowy (letni i zimowy) i powtarzalny. Zdecydowanie częściej ogłaszane są zamówienia dotyczące rozbudowy czy przebudowy drogi lub sieci kanalizacyjnej oraz pozostałej działalności inwestycyjnej i budowanej.

Zlecenia, które dotyczą prac związanych z utrzymaniem zieleni oraz budowy skwerów ogłaszane są w zasadzie w różnych miesiącach w ciągu roku, od lutego po grudzień, gdyż ich realizacja może przebiegać zarówno wiosną, latem, jak i jesienią. Zamówienia polegające przede wszystkim na zimowym utrzymaniu dróg, parkingów, chodników i ścieżek rowerowych na terenie gminy i miasta, ogłaszane są natomiast od października do grudnia.

Czas na realizację danego przedsięwzięcia także jest zależny od tego czy jest to działanie sezonowe (np. zimowe utrzymanie czystości, gdzie od momentu ogłoszenia przetargu w okolicach października, zadanie musi być zrealizowane najpóźniej do kwietnia następnego roku). Jeżeli przedsięwzięcie jest relatywnie niewielkie, to oferent ma na jego realizację niekiedy tylko 30 dni (np. wybudowanie placu zabaw w gminie Jarocin). Najczęściej jednak na realizację usług, których celem jest utrzymanie zieleni i czystości w mieście czy gminie,

zamawiający przeznaczają średnio rok od momentu ogłoszenia przetargu. Co ważne, przedmioty zamówienia dotyczące pielęgnacji najbliższej okolicy są do siebie podobne w poszczególnych JST, co świadczy o pewnych stałych potrzebach, które każde miasto czy gmina powinno zaspokoić w ciągu roku. W oparciu o dokonane obserwacje, można pokusić się o pewien podział ogłaszanych przetargów, ze względu na potrzeby związane z dbaniem o tereny zielone i porządek:

1. Utrzymanie i pielęgnacja zieleni na terenie miasta czy gminy, w tym:
 - a. utrzymanie parków,
 - b. zakup, nasadzenie, utrzymanie i pielęgnacja kwiatów na terenie miasta i gminy,
 - c. uporządkowanie i wykaszanie terenów miejskich bez prawnego użytkownika.

2. Utrzymanie czystości ulic, chodników i placów, w tym:
 - a. utrzymanie ulic, poboczy pasa drogowego, rowów przydrożnych oraz ścieżek rowerowych,
 - b. utrzymanie i pielęgnacja pasów zieleni drogowej na terenie miasta,
 - c. zimowe utrzymanie dróg, parkingów, chodników i ścieżek rowerowych na terenie gminy i miasta,
 - d. utrzymanie czystości na przystankach komunikacji miejskiej na terenie miasta,
 - e. ustawienie i opróżnianie koszy ulicznych na terenie miasta,
 - f. mechaniczne zmiatanie ulic.

3. Utrzymanie miejsc spotkań, rekreacji mieszkańców miast i gmin, w tym:
 - a. urządzenie skweru jako miejsca spotkań mieszkańców,
 - b. utrzymanie parków na terenie gminy,
 - c. tworzenie placów zabaw w gminie.

Przedmiotem zamówienia, który powtarzał się **najczęściej** w analizowanych gminach była **zimowa obsługa dróg oraz chodników (grupa 2c)**. Zadanie to polega przede wszystkim na odśnieżaniu dróg oraz usuwaniu śliskiej nawierzchni w zimie poprzez posypywanie dróg mieszanką soli i piasku. W przypadku tego zamówienia zwraca się uwagę na kompleksowe wykonywanie usług sprzętowych i transportowych przy zimowym utrzymaniu parkingów.

W zamówieniu jest również mowa o obszarze podlegającym usłudze w podziale na rejony, tj. miasto i wieś.

Drugim popularnym przedmiotem zamówień jest także ogólne uporządkowanie zieleni na terenie miasta lub gminy (**grupa 1**). Zadanie to polega na utrzymaniu i pielęgnacji trawników oraz terenów zieleni, koszeniu trawy, usuwaniu suchych gałęzi, wyrównywaniu żywopłotów, wykonaniu zabiegów leczniczych, ale i utrzymaniu czystości na terenach zielonych (sprzątanie odpadów z trawników i terenów porośniętych krzewami).

Do zamówień ogłaszanych sporadycznie należą natomiast zamówienia z zakresu trzeciej kategorii, a więc utrzymania miejsc spotkań otoczonych zielenią (grupa 3).

6.2. Kto najbardziej dba o zieleni?

Analizie podlegały zamówienia publiczne ogłoszone w Biuletynach Informacji Publicznej w okolicach Jarocina, Krotoszyna, Koźmina, Ostrzeszowa, Kalisza, Ostrowa Wielkopolskiego w latach 2012 - 2013. To właśnie gospodarowanie terenami zielonymi w tych miejscowościach jest szczególnie interesujące z punktu widzenia grup inicjatywnych spółdzielni socjalnych w subregionie kaliskim.

Na podstawie obserwacji można zauważyć, że **we wskazanym okresie najwięcej zamówień związanych z analizowaną tematyką ogłoszono w gminie Jarocin**. Przetargi te są bardzo zróżnicowane i wchodzi w zakres wszystkich trzech kategorii przedmiotów zamówienia ustalonych powyżej. W analizowanym przedziale czasowym odnotowano tu 11 ogłoszeń przetargowych, w tym 3 związane z pielęgnacją zieleni na terenie gminy (grupa 1), 6 dotyczących drugiej kategorii przetargów, czyli utrzymania czystości ulic, chodników i placów oraz 2 przetargi odnoszące się do utrzymania miejsc spotkań (grupa 3). Kolejnym miastem, które relatywnie często ogłaszało przetargi związane z utrzymaniem czystości jest Kalisz. W badanym okresie ogłoszono tu 4 przetargi, których przedmiot dotyczył utrzymania czystości w mieście i gminie (grupa 2). Gmina Krotoszyn natomiast ogłosiła 2 przetargi w 2013 roku, przy czym jeden dotyczył utrzymania zieleni miejskiej mieszcząc się w pierwszej kategorii przetargów, a drugi zimowego utrzymania ulic, a więc w drugiej ustalonej kategorii przedmiotów zamówień. W Koźminie Wielkopolskim odnotowano 1 przetarg dotyczący utrzymania dróg w okresie zimowym. Gminą, która w analizowanym okresie wykazała się zdecydowanie najmniejszą aktywnością pod względem publikacji zamówień publicznych na usługi związane z wyżej wskazanymi kategoriami tematycznymi jest Ostrzeszów. Ostatnia odnotowana inicjatywa o podobnym charakterze miała miejsce w 2009 roku i dotyczyła utrzymania czystości na terenie miasta Ostrzeszów.

Reasumując, najbardziej aktywną gminą pod względem ogłaszania przetargów poświęconych analizowanej tematyce jest gmina Jarocin. Najmniejsze zapotrzebowanie na działania związane z dbałością o najbliższe otoczenie wykazuje gmina Ostrzeszów.

6.3. Analiza warunków, które musi spełnić oferent starający się o zamówienia publiczne

W oparciu o przeprowadzoną analizę ogłoszeń opublikowanych w Biuletynach Informacji Publicznej wybranych gmin, można dokonać podziału warunków, które musi spełnić podmiot ubiegający się o udzielenie zamówienia:

1. Warunki formalne – wykonawca musi potwierdzić, że spełnia wszystkie poniższe warunki, które świadczą o tym, iż nie podlega on wykluczeniu. W ramach warunków formalnych oferent najczęściej musi zatem przedstawić:
 - a. oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia,
 - b. aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji (KRS),
 - c. aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert,
 - d. aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne, lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert,
 - e. dokumenty dotyczące przynależności do tej samej grupy kapitałowej.

Warunki formalne są tą grupą warunków stawianych oferentom, które powtarzają się w przetargach, niezależnie od przedmiotu zamówienia. Spełnienie warunków formalnych świadczy o zdolności przedsiębiorstwa do podjęcia się realizacji zamówienia. Spełnienie wskazanych warunków świadczy też o odpowiedzialności nie tylko za jakość wykonywanej pracy, ale i wypełnianiu przez oferentów podstawowych obowiązków wobec pracowników (zaświadczenie z ZUS i Urzędu Skarbowego o niezaleganiu w opłacie podstawowych składek).

2. Warunki związane z wiedzą i doświadczeniem – w ramach warunków związanych z wiedzą i doświadczeniem wymaga się wykazania odpowiedniego doświadczenia ze względu na następujące wytyczne:

- okres, w jakim usługa została wykonana – najczęściej w ciągu ostatnich 3 lub 5 lat, lub jeśli podmiot istnieje krócej, to w okresie jego dotychczasowej działalności,
- liczba usług o podobnym charakterze – od wykonawcy wymaga się, aby wykazał się doświadczeniem w realizacji wskazanej liczby podobnych zleceń (jak wynika z przeprowadzonej analizy wybranych przetargów, tam, gdzie wymagano wykazania się przez oferentów wiedzą i doświadczeniem, minimalna liczba zleceń o podobnym charakterze wynosi 1, a maksymalna 8).
- budżet wykonanych usług, podawany jako suma wartości wybranych usług, lub wartość jednej usługi – wytyczna dotycząca wartości zrealizowanych usług została wskazana dwukrotnie w przetargach ogłoszonych w Gminie Kalisz oraz jednokrotnie w przetargu ogłoszonym w Gminie Krotoszyn.

Przykłady wymaganego doświadczenia w realizacji wybranych zamówień:

- a. doświadczenie w wykonaniu (zakończeniu) w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, co najmniej 1 pracy polegającej na urządzeniu skweru lub zagospodarowaniu terenów zielonych,
- b. doświadczenie w wykonaniu (zakończeniu) w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert co najmniej 1 roboty polegającej na budowie placu zabaw,
- c. doświadczenie w wykonaniu minimum 8 zadań z zakresu pielęgnacji terenów zieleni realizowanych w ciągu ostatnich 3 lat na terenach zieleni miejskiej o łącznej wartości nie mniejszej niż 200.000,00 zł brutto, w tym jedna pozycja na kwotę min. 60.000,00 brutto.

3. Warunki związane z potencjałem technicznym – warunki te dotyczą głównie dysponowania specjalistycznym sprzętem, który umożliwi poprawne wykonanie zadania będącego przedmiotem zamówienia publicznego. Dotyczy to przede wszystkim działań podejmowanych w okresie zimowym oraz utrzymania zieleni miejskiej.

Przykłady spełnienia warunku potencjału technicznego dot. **usługi zimowego utrzymania dróg:**

- a. dysponowanie sprzętem do zimowego utrzymania ulic na terenie gminy i miasta, takim jak: samochód z piaskarko-posypywarką wraz z pługiem odśnieżnym,
- b. dysponowanie sprzętem takim jak spychacz gąsienicowy i samochód z solarką,
- c. usytuowanie bazy sprzętowej oferenta w odległości umożliwiającej podjęcie interwencji w czasie do 30 minut od złożenia dyspozycji przez zamawiającego.

Przykłady spełnienia warunku potencjału technicznego dot. **usługi utrzymania zieleni miejskiej:**

- a. zapewnienie dla celów realizacji zamówienia następujących narzędzi i urządzeń: 1. kosiarki samojezdne – 3 sztuki, 2. kosiarki samobieżne – 5 sztuk, 3. Wykaszarki, żyłkowe – 10 sztuk, 4. pilarki spalinowe – 3 sztuki, 5. pilarka teleskopowa – 1 sztuka, 6. frezarka do pni – 1 sztuka, 7. rębak – 1 sztuka, 8. podnośnik koszowy – 1 sztuka, 9. Nożyce spalinowe do cięcia żywopłotów – 1 sztuka, 10. środek transportowy o ładowności powyżej 3 ton – 1 sztuka, 11. środek transportowy o ładowności poniżej 3 ton – 1 sztuka, 12. glebogryzarka ogrodnicza – 1 sztuka, 13. beczka do przewożenia wody o pojemności powyżej 3 000 litrów – 1 sztuka, 14. opryskiwacz spalinowy o pojemności 10-15 litrów – 1 sztuka.

4. Osoby zdolne do wykonania zamówienia – w przetargach dotyczących pielęgnacji i utrzymania terenów zielonych jednym z ostatnich i rzadko stosowanych kryteriów jest **wykaz osób, które będą realizować zamówienie charakteryzujących się określonym wykształceniem, doświadczeniem lub umiejętnościami.** W jednym z analizowanych przetargów dotyczących pielęgnacji terenów zielonych odnotowano następujące wymogi dotyczące osób realizujących przedmiot zamówienia:

- a. zapewnienie dla celów realizacji zamówienia osoby posiadającą co najmniej wykształcenie średnie z zakresu ogrodnictwa, która będzie uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia sprawując bezpośredni nadzór nad prawidłową

realizacją usługi oraz zapewnienie osoby posiadającej ukończony kurs pilarza z zagadnieniami pielęgnacji drzew.

5. Kryteria oceny – we wszystkich analizowanych przypadkach jedynym kryterium oceny była **najniższa cena usługi**.

Ocenie podlega ostateczna suma brutto za wykonanie wskazanych w SIWZ zadań. Najczęściej oferent w formularzu ofertowym musi podać zarówno sumę netto jak i brutto, a także wskazać wysokość podatku VAT. Niekiedy w formularzu wymaga się, aby wykonawca przedstawił szczegółową wycenę dla poszczególnych zadań realizowanych w danym przetargu. Jednostkami miary w tym wypadku są zarówno godziny pracy czy dyżuru na określonym terenie, jak i masa wykorzystanego materiału czy surowca, liczba wykorzystanych sztuk, a także cena zł/m², na jakim wykonano zadanie. Dotyczy to przede wszystkim robót, które wymagają zaangażowania określonego sprzętu czy materiałów (np. do zimowego utrzymania ulic czy pielęgnacji terenów zielonych).

6. Oferty częściowe – niektóre z analizowanych przetargów dzielone są na kilka części. Wskazane w tego typu przetargu zadania do wykonania mogą odnosić się np. do poszczególnych obszarów w gminie. Oferenci nie muszą w takim wypadku składać ofert na wszystkie części ogłoszone podczas jednego zamówienia publicznego. Mają możliwość wyboru części oferty, którą chcą zrealizować i wówczas wypełniają formularz ofertowy zgodnie z wybranym zakresem prac.

6.4. Podmioty, które ubiegają się i wygrywają analizowane przetargi

Jak wynika z analizowanych ogłoszeń na zamówienia publiczne, zamawiający rzadko wskazuje budżet, jakim dysponuje na wykonanie danego przedsięwzięcia. Z reguły taka informacja udzielana jest bezpośrednio przed otwarciem ofert. Jak wskazano wcześniej, w przypadku analizowanych zamówień publicznych, jedynym kryterium oceny jest najniższa cena. W związku z tym wykonawcą zamówienia jest ten podmiot, który pokonał konkurencję i przedstawił najniższe koszty wykonania usługi na warunkach ściśle określonych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

Jak można zauważyć, wykonawcami przedsięwzięć ogłaszanych w ramach zamówień publicznych są przedsiębiorstwa specjalizujące się w wykonywaniu poszczególnych prac, wykazujące się określonym doświadczeniem i sprzętem. Co ciekawe, **najczęściej są to podmioty rodzime, zarejestrowane na terenie gminy, która ogłasza przetarg**. Rządziej wybierane są przedsiębiorstwa z innych miejscowości. Wynika to zapewne również z przyczyn

logistycznych – przedsiębiorcy działający na terenie danej gminy oferują tańsze usługi niż przedsiębiorcy stacjonujący w miejscowościach oddalonych od punktu wykonania zadania.

Warto również zwrócić uwagę, że podmioty, które wygrały analizowane zamówienia to zarówno osoby fizyczne jak i spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz spółki akcyjne. W żadnym z przetargów nie odnotowano udziału spółdzielni socjalnej. Zestawienie podmiotów, które wygrywały wskazane przetargi przedstawia tabela nr 1 na stronie 16.

6.5. Ceny zamówień publicznych dotyczących utrzymania porządku i pielęgnacji zieleni

Ceny analizowanych zamówień publicznych są zróżnicowane i zależne od skali przedsięwzięcia, jak i jego rozłożenia w czasie. Poniższa tabela przedstawia przykładowe ceny za realizację usług w poszczególnych kategoriach usług wyróżnionych na początku raportu.

Tabela 1. Przykładowe ceny na realizację poszczególnych zamówień publicznych zaproponowane przez przedsiębiorstwa, które wygrały przetargi

Utrzymanie i pielęgnacja zieleni na terenie miasta czy gminy			Utrzymanie czystości ulic, chodników i placów			Utrzymanie miejsc spotkań, rekreacji mieszkańców miast i gmin		
Miasto/Gmina	Usługa	Wykonawca i budżet	Miasto/Gmina	Usługa	Wykonawca i budżet	Miasto/Gmina	Usługa	Wykonawca i budżet
Jarocin	Utrzymanie i pielęgnacja zieleni na terenie miasta Jarocina (2013 r.)	EKO – DBAJ Sp. z .o. o., Jarocin CENA: 93 450,00 zł	Jarocin	Utrzymanie ulic, poboczy pasa drogowego, rowów przydrożnych oraz ścieżek rowerowych (2012 r.)	EKO – DBAJ Sp. z .o. o., Jarocin CENY: 1. koszenie trawy mechaniczne - 0,08 zł/m² 2. koszenie trawy ręcznie – 0,14 zł/m² 3. za pracę rębaka – 64,00 zł/godz. 4. za prace ładowarki – 44,00 zł/godz. 5. za pracę samochodu ciężarowego lub ciągnika z przyczepą – 41,00 zł/godz.	Jarocin	Utrzymanie parku miejskiego w Jarocinie (2013 r.)	EKO – DBAJ Sp. z .o. o., Jarocin CENA: 110 400,00 zł
Jarocin	Utrzymanie i pielęgnacja zieleni na terenie gminy	P.H.U. „MARPOL” Marcin Misiak, Koło CENA: 40 551,00 zł	Jarocin	Mechaniczne zmiatanie ulic (2013 r.)	Przedsiębiorstwo Handlowe Bogumił Fałkowski, Gryfino CENA: 0,40 zł/m			

	Jarocin (2013 r.)							
			Krotoszyn	Zimowe utrzymanie ulic i dróg gminnych na terenie Miasta i Gminy Krotoszyn w sezonie zimowym 2013/2014 (2013 r.)	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „TOR” Marian Iberhan, Krotoszyn CENA: 199.800,00 zł			
			Kalisz	Bieżące utrzymanie i pielęgnacja pasów zieleni drogowej na terenie miasta Kalisza	Przedsiębiorstwo Oczyszczania Miasta EKO Sp. z o.o., Kalisz CENA: 258 141,60 zł			

6.6. Wnioski

1. W badanych gminach pojawiają się zamówienia publiczne na realizację zadań służących pielęgnacji zieleni oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminie. Mają jednak one raczej charakter sezonowy i powtarzalny. Dotyczy to zwłaszcza zimowego utrzymania dróg – tego typu zamówienia ogłaszane są zwykle w październiku i listopadzie.
2. Można wyróżnić trzy główne grupy potrzeb wskazywanych przez urzędy miejskie i urzędy gminy w zakresie dbania o tereny zielone:
 - a) utrzymanie i pielęgnacja zieleni na terenie miasta czy gminy,
 - b) utrzymanie czystości ulic, chodników i placów,
 - c) utrzymanie miejsc spotkań, rekreacji mieszkańców miast i gmin.
3. Najbardziej aktywną gminą pod względem zamówień publicznych związanych z dbaniem o porządek jest Jarocin. Najwięcej ogłoszeń dotyczących utrzymania czystości pojawia się natomiast w Kaliszu.
4. Wykonawcy biorący udział w przetargach muszą spełnić szereg warunków dopuszczających ich do postępowania. Są to warunki:
 - a) formalne,
 - b) warunki świadczące o posiadanej wiedzy i doświadczeniu,
 - c) warunki techniczne, przede wszystkim posiadanie specjalistycznego sprzętu.
5. Choć jedynym kryterium wyboru ofert jest zawsze najniższa cena, to w części przetargów oferenci muszą wykazać się również określoną wiedzą i doświadczeniem, potencjałem technicznym lub osobowym niezbędnym do wykonania zamówienia. Dopiero po spełnieniu tych nieocenianych warunków, mogą zostać dopuszczeni do właściwej procedury oceny ofert.
6. Podmiotami, którym najczęściej udziela się zamówienia publicznego są przedsiębiorstwa lokalne. To głównie przedsiębiorstwa specjalizujące się w obsłudze i sprzedaży sprzętu ogrodniczego, wykonywaniu usług komunalnych oraz przedsiębiorstwa wielobranżowe. Do tej pory przetargi wygrywały wyłącznie spółki oraz osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej. W żadnym z analizowanych przypadków w przetargach nie startowała spółdzielnia socjalna.
7. Ceny, które pozwalają podmiotom na wygranie przetargu są zróżnicowane i zależne od zadań, które są do zrealizowania w określonym czasie. Najdroższe są usługi wymagające zaangażowania specjalistycznego sprzętu, tj. obsługa zimowa miasta i gminy oraz prace zawierające element robót budowlanych, np. zbudowanie skweru czy

modernizacja parku. Nieco tańsze są usługi polegające na porządkowaniu ulic, chodników, zbieraniu śmieci czy dbaniu o zieleni, zwłaszcza wtedy, gdy nasadzenia dostarczane są przez zamawiającego.

6.7. Rekomendacje

1. Zdobyć przez pracowników spółdzielni socjalnych zainteresowanych prowadzeniem działalności w analizowanej branży podstawowej wiedzy i kwalifikacji (np. podstawy ogrodnictwa) jest kluczowym działaniem, które będzie świadczyć o posiadanym doświadczeniu, wymaganym przez podmioty zamawiające.
2. Zaleca się podjęcie próby zbudowania konsorcjów do realizacji zamówień publicznych z udziałem spółdzielni socjalnych oraz doświadczonych w realizacji tego typu zamówień publicznych przedsiębiorstw komercyjnych operujących poza subregionem kaliskim, które nie stanowią konkurencji dla spółdzielni socjalnych. Pozwoli to na udział w zamówieniach publicznych spółdzielniom socjalnym, które nie posiadają wymaganego formalnego doświadczenia w realizacji usług porządkowych i pielęgnacji terenów zielonych. Drugą możliwością zdobycia formalnego doświadczenia, które pozwoli spółdzielni socjalnej na samodzielne startowanie w przetargach w przyszłości jest wejście w pierwszym okresie funkcjonowania spółdzielni socjalnej w rolę podwykonawcy podmiotu, który zamierza wystartować w przetargu w subregionie kaliskim.
3. Należy regularnie śledzić ogłoszenia zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej, zarówno dotyczące zamówień publicznych jak i zapytań ofertowych do 14 000 euro. Różnego rodzaju inicjatywy, nawet te mniejsze pozwolą na zbudowanie portfolio, które ostatecznie jest brane pod uwagę przy analizie spełnienia warunków stawianych w większych przedsięwzięciach ogłaszanych przez zamawiających.

7. Analiza wywiadów pogłębionych z zarządcami nieruchomości, przedstawicielami spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych z subregionu kaliskiego

Wywiady prowadzone z zarządcami nieruchomości, przedstawicielami spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych miały na celu poznanie specyfiki obsługi technicznej budynków i terenów zielonych należących do spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych, zidentyfikowanie warunków, jakie powinna spełniać osoba/firma zajmująca się terenami zielonymi, a także zdiagnozowanie gotowości osób decyzyjnych w tych podmiotach do zlecenia tego typu usług spółdzielniom socjalnym.

7.1. Obsługa techniczna budynków i terenów zielonych

Kwestie dotyczące dbałości o porządek w częściach wspólnych nieruchomości, w tym także terenów zielonych, są bardzo istotnymi sprawami dla osób zarządzających nieruchomościami (zarówno zarządców nieruchomości jak i przedstawicieli wspólnot oraz spółdzielni mieszkaniowych). Poza dużymi planowanymi naprawami i pracami konserwatorskimi to właśnie utrzymanie porządku w nieruchomości i na terenach zielonych istotnie wpływa na jakość życia mieszkańców. Wiele czynności wykonywanych jest codziennie lub w powtarzającym się cyklu kilkutygodniowym, należy jednak zwracać szczególną uwagę na czynności, które wykonywane są „według potrzeb”, czyli zależą od warunków atmosferycznych lub też specyfiki danej nieruchomości.

Mieszkańcy dbają o klatkę schodową (...) Dozorca sprząta podwórko naokoło budynku i przy śmietniku, latem kosi trawę, grabi liście, podlewa, zimą odśnieża. Jak potrzeba to robi. Mieszkańcy dbają o zieleń – jak to we wspólnocie.

Kalisz – wspólnota mieszkaniowa

(...) koszenie trawników w przypadku kiedy jest ładna pogoda i obfite opady, kiedy trawa rośnie, to się wykonuje co 2-3 tygodnie (...) Przcinywanie drzew to jesień bądź wczesna wiosna (...) A sprzątanie w zależności również od potrzeb, ale ciągłe sprzątanie u nas występuje. Bo jeżeli się zaniedba, to wie pan, jak to wygląda (...) szczególnie w obrębie placów gospodarczych gdzie są zlokalizowane pojemniki na odpady (...) I co dwa tygodnie wszystkie piwnice muszą być sprzątane, a ponieważ tych budynków trochę jest, to działalność rotacyjna, ciągła.

Krotoszyn – spółdzielnia mieszkaniowa

Obsługę techniczną nieruchomości i terenów zielonych można podzielić na kilka grup:

1. Pielęgnacja terenów zielonych:

- a. koszenie trawy - w zależności od warunków atmosferycznych, cztery do siedmiu razy w roku,
- b. grabienie liści – jesienią,
- c. przycinanie krzewów i drzew – w zależności od potrzeb, jesień lub wiosna,
- d. podlewanie – częściej w trakcie suszy,
- e. rekultywacja terenu, czyli wycinanie wysokich, a w zamian sadzenie niskich krzewów,
- f. zakładanie rabatki kwiatowych – praca sezonowa,
- g. wrywanie chwastów – według potrzeb,
- h. nawożenie – w zależności od potrzeb i warunków atmosferycznych,
- i. dbanie o ławki, żeby nie zarastały – w zależności od potrzeb.

2. Sprzątanie wewnątrz nieruchomości:

- a. rzadko spotykane jest to, aby mieszkańcy sami sprząkali klatkę schodową, dlatego jej zmiatanie (częstotliwość do uzgodnienia z zarządcą nieruchomości, mniejsze obiekty zmiatane są codziennie, większe dwa razy w tygodniu) i mycie (również do uzgodnienia z zarządcą, czasem raz na tydzień, czasem raz na co dwa tygodnie, zimą codziennie), będą jednym z głównych zadań osoby lub firmy zatrudnionej do utrzymania czystości posesji,
- b. mycie poręczy – razem z myciem klatki schodowej,
- c. mycie okien na klatce schodowej - do ustalenia, raz na kilka miesięcy,
- d. mycie drzwi zewnętrznych – w ramach potrzeb,
- e. przeglądanie i czyszczenie piwnic – raz w tygodniu, zmiatanie, zbieranie śmieci, sprawdzanie, czy żadna instalacja nie została uszkodzona, czy nic nie leży na korytarzach i nie zagraża przejściu.

3. Utrzymanie porządku na zewnątrz nieruchomości:

- a. odśnieżanie (na bieżąco, jak tylko spadnie śnieg, rano około godziny 5, zanim mieszkańcy wyjdą do pracy),
 - b. odladzanie – według potrzeb,
 - c. sypanie piaskiem i solą – nawet dwa do trzech razy dziennie,
 - d. sprzątanie naokoło kontenerów na śmieci.
4. Drobne naprawy – według potrzeb:
- a. zabezpieczenie miejsca szkody lub awarii, np. wybitego okna – bardzo ważna jest szybka reakcja, zabezpieczenie nieruchomości i wezwanie specjalisty,
 - b. naprawa zamku w drzwiach,
 - c. naoliwienie zamka i zawiasów,
 - d. drobne naprawy szklarskie i ślusarskie,
 - e. wymiana żarówki,
 - f. uszczelnianie okien,
 - g. naprawy na placu zabaw.

We wszystkich wymienionych wyżej pracach koniecznych do utrzymania nieruchomości i terenów zielonych w dobrym stanie spółdzielnie socjalne mogą szukać możliwości do nawiązania współpracy z zarządcami nieruchomości.

7.2. Podmioty odpowiedzialne za utrzymanie porządku w budynkach, wokół budynków i na terenach zielonych

Występują **dwa modele współpracy** zarządców nieruchomości z osobami, które dbają o budynki i tereny zielone: **zatrudnienie na etat gospodarza domu (dozorcy) lub wynajęcie firmy zewnętrznej**.

Pierwszy model to zatrudnienie przez spółdzielnię/wspólnotę mieszkaniową **dozorcy** lub **gospodarza domu**, który na co dzień dba o nieruchomość. Jest to na ogół osoba, która mieszka od dłuższego czasu w danym budynku lub na osiedlu w bliskim sąsiedztwie. Jest to największy plus zatrudnienia takiego dozorczy – mieszkańcy go znają i mu ufają, a on zna specyfikę miejsca, jest blisko i może szybko reagować na bieżące kwestie. Często sam zgłasza się do takiej pracy odpowiadając na ogłoszenie. Spółdzielnia/wspólnota mieszkaniowa, która go zatrudnia,

zapewnia mu niezbędny do pracy sprzęt (narzędzia, środki czystości itp.). Gospodarz domu zatrudniony jest albo na umowę o pracę albo na umowę zlecenie. Problematiczne stają się momenty, kiedy dozorca zachoruje lub wyjedzie na urlop – wtedy zarządca nieruchomości musi szukać zastępstwa.

Gospodarz domu, to człowiek społecznego zaufania. Ludzie muszą mu wierzyć. O budynku i o ludziach trzeba dużo wiedzieć. To nie jest tak, że pozamiata i już go nie ma. Mieszkańcy muszą mu ufać, chcieć wpuścić do mieszkania. Gospodarz jest najczęściej sąsiadem naszych mieszkańców, mieszka w pobliżu. Gospodarz jest na miejscu i jest najważniejszy.

Ostrów Wielkopolski – spółdzielnia mieszkaniowa

To są ludzie, którzy są zatrudnieni na etatach w Krotoszyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na stanowisku gospodarz osiedla. Do ich obowiązków należy przede wszystkim utrzymywanie czystości wokół budynków, w pomieszczeniach piwnicznych budynków, bo to akurat należy do nich, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, odladzanie, posypywanie piaskiem. Te wszystkie czynności.

Krotoszyn – spółdzielnia mieszkaniowa

Drugi model, coraz bardziej popularny, to podpisane umowy z zewnętrznym podmiotem – **firmą komercyjną**, która dba o porządek na terenie nieruchomości i o tereny zielone. Firmy komercyjne są zwykle bardziej profesjonalnie przygotowane do pracy, zarówno pod względem kwalifikacji i zróżnicowania swoich pracowników (taka firma zatrudnia ogrodników, elektryków, ślusarzy, itp.), jak i sprzętu, który posiadają. Z tego powodu są też droższe. Największym plusem korzystania z usług zewnętrznej firmy jest to, że nie trzeba martwić się o sprzęt i jego konserwację, a także o to, że pracownicy się rozchorują lub pojedą na urlop. Wszystkie wyżej wymienione kwestie leżą w gestii Wykonawcy. Największy minus wynajęcia zewnętrznego podmiotu to fakt, że pracownikami firmy mogą nie być „swoi ludzie”, którzy mieszkają w okolicy i znają mieszkańców, ale zupełnie obce osoby, które – jak obawiają się przedstawiciele badanych podmiotów – nie będą całkowicie zaangażowane. Mogą też nie budzić takiego zaufania jak sąsiad-dozorca.

Terenami zielonymi zajmuje się firma zewnętrzna. Chcemy ograniczyć etaty w spółdzielni, a wynajmując kogoś tańszego z zewnątrz.

Koźmin Wielkopolski – spółdzielnia mieszkaniowa

Jeśli mam umowę z firmą zewnętrzną, to nie interesują mnie te sprawy urlopowe, tylko czy jest robota wykonana, tak? Ja powiem tak, jeżeli jest to osoba, firma zewnętrzna dba tylko o to i ma tylko do roboty to, to temu podmiotowi zewnętrznemu też zależy, żeby jak najwięcej zrobić.

Koźmin Wielkopolski – spółdzielnia mieszkaniowa

7.3. Sprzęt niezbędny do pracy - środki czystości, narzędzia i wyposażenie do pielęgnacji terenów zielonych

Firmy komercyjne działające jak wykonawcy usług posiadają swój sprzęt potrzebny do pracy. Spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe zapewniają dozorcóm narzędzia, które wykorzystują przy wykonywaniu swoich obowiązków. W obu przypadkach niezbędne minimum stanowi:

1. Do utrzymania porządku wewnątrz nieruchomości:
 - a. miotła i szufelka,
 - b. mop i wiadro,
 - c. ścierki do mycia poręczy i do mycia okien,
 - d. odpowiednie środki czystości (nie powinny to być środki wysoko drażniące ze względu na możliwość kontaktu z nimi mieszkańców, w tym dzieci).

2. Do utrzymania porządku na zewnątrz:
 - a. szczotka,
 - b. szypa/łopata/odśnieżarka,
 - c. sól i piasek do sypania,
 - d. odkuwaczka do lodu.

3. Do dbania o tereny zielone:
 - a. grabie,
 - b. konewka lub wężę ogrodowe,
 - c. szpadel,

- d. kosiarka,
- e. sekator,
- f. taczka,
- g. nawozy i środki ochrony roślin,
- h. piła i drabina (jeśli konieczne będzie wycięcie drzewa).

Respondenci twierdzą, że potrzebny jest dobry sprzęt, bo pracy jest dużo. Jednak powinny to być narzędzia ręczne, a nie mechaniczne, bo tereny zielone przy nieruchomościach nie są duże. Jeśli obsługiwany miałby być duży teren, to potrzebne są duże mechaniczne sprzęty, do korzystania z których potrzebne są odpowiednie kwalifikacje: traktor-kosiarka, pług śnieżny, itp.

Z tego co widzę to tutaj te nasze ościenne spółdzielnie które znam, czy firmy, to idą w dla mnie dobrym kierunku, bo teraz biorą kompleksowo. Jeżeli już trawniki, to nie skupiają się na małych ręcznych kosiarkach, tylko kupują większy gabarytowo sprzęt, te wszystkie sprawy. I wydaje mi się że jest to dobry kierunek.

Koźmin Wielkopolski – spółdzielnia mieszkaniowa

7.4. Praca – kryteria selekcji, wymagane kwalifikacje, ocena jakości pracy

Przy zatrudnianiu do pracy dozorczy lub wynajmowaniu zewnętrznej firmy najważniejszym kryterium jest **cena** za świadczone usługi. Im taniej tym lepiej. W tej kwestii prawie wszyscy respondenci byli zgodni.

Myśmy dali takie ogłoszenie, oni się zgłosili, bodajże dwie firmy się zgłosiły, nie było zbyt dużego zainteresowania i jedną wybraliśmy (...) Jedna i druga firma miała podobne warunki, oferowała to samo, ale mieliśmy określoną kwotę przeznaczoną na tę usługę i ta firma wstrzeliła się w tę kwotę i dlatego ją wybraliśmy.

Kępno – spółdzielnia mieszkaniowa

Drugim, niewiele mniej ważnym kryterium, jest **opinia** o osobach/firmie przyjmowanej do pracy.

Robiony jest wywiad środowiskowy – osoby pracujące jako dozorczy wywodzą się z innej klasy społecznej, to nie naukowcy. Trzeba sprawdzić jaką mają opinię, później dopiero liczą się kwalifikacje – one nie są aż tak ważne. Zatrudnia się raczej

mężczyzn – to męskie zadanie, czasem trzeba wejść nawet do studzienek kanalizacyjnych – ludzie wyrzucają tam różne rzeczy. Gospodarz domu zajmuje się wszystkim.

Krotoszyn – spółdzielnia mieszkaniowa

Kolejne ważne kryterium to bycie **osobą „z wewnątrz”**, mieszkającą w tym samym mieście, a najlepiej na tym samym osiedlu, osobą, która jest znana i która została polecona do pracy przez kogoś innego, a także orientuje się w specyfice danego miejsca.

Bazujemy na ludziach, których znamy. Jak pani sprząta w jednym miejscu i robi to dobrze, to zatrudnię ją też w innym. (...) W pierwszej kolejności zatrudniam tych, których znam.

Kalisz – zarządca nieruchomości

(...) próbujemy zawsze jakiś tam pracowników lokalnych, znaczy – wie Pan co – może tutaj bardziej ta bliskość jest z tym związana, z tymi opadami śniegu, no bo są takie sytuacje, że mamy wspólnotę nie tutaj w swojej miejscowości, a dziesięć kilometrów dalej i okazuje się, że kurczę u nas nie pada, a tam śnieg pada. Ta osoba, która gdzieś tam już mieszka na miejscu to wie, może za chwilę wyjść tam odśnieżyć, czy posypać, będąc już na miejscu wie jakie są warunki i jak to wszystko wygląda.

Krotoszyn – zarządca nieruchomości

Do pracy w charakterze dozorca niepotrzebne są specjalne kwalifikacje, najważniejsze jest **bycie oddanym** temu, co się robi.

Jak jest porządny człowiek i trochę ma rozumu to wszystko będzie umiał.

Kalisz – wspólnota mieszkaniowa

Zawsze jednak dobrze widziane są **umiejętności** zdobyte w szkołach zawodowych, na kursach lub wynikające z doświadczenia. Te najpotrzebniejsze to podstawy ogrodnictwa, elektryki, ślusarstwa i szklarstwa.

Kwalifikacje są bardzo ważne, sprawdzamy jak gospodarz podchodzi do pracy. Trzeba mieć kursy. Drobne naprawy wykonuje gospodarz: smarowanie i naprawa zamka, naprawienie czegoś na placu zabaw – trzeba umieć to zrobić.

Ostrów Wielkopolski – spółdzielnia mieszkaniowa

Osoby zatrudnione na stanowisku dozorczy lub pracujące w zewnętrznej firmie dbającej o nieruchomości i tereny zielone cenione są przede wszystkim za **sumiennosc, uczciwosc i dokladnosc**. Choć zarządcy kontrolują pracę dozorców i firm zewnętrznych, to najważniejsza jest opinia mieszkańców – jeśli nie skarżą się na to, że jest brudno, to znaczy że praca jest dobrze wykonana.

Niedokładnie sprząkali po prostu. To jest główny problem. Mieszkańcy się skarżyli, że śmieci nie wszystkie były posprzątane. Śmieci się walają przy koszach, że małe kosze przy wejściach do klatki są rzadko opróżniane. Najwięcej zastrzeżeń było do niesprzątania śmieci.

Kępno – spółdzielnia mieszkaniowa

Ważny jest też **czas reakcji** na zaistniałe sytuacje, szczególnie w przypadkach zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców: przy odśnieżaniu i sypaniu piaskiem/solą, zabezpieczeniem miejsca awarii, wybitej szyby, skontaktowanie się z zarządcą lub specjalistą.

Zawsze się umawiam z tą firmą, że jeżeli chodzi o takie prace jak wyciek wody, to zawór mogę sam zakręcić, ale jak potrzebuję konsultacji to muszą być od razu. Praca może być odłożona, ale jeśli chodzi o zabezpieczenie nieruchomości, to musi być od razu. Naprawa może poczekać, to jest indywidualna sprawa, ale na wodę to mieszkańcy mogą czekać góra jeden dzień, jeśli to by trwało dłużej, to dzwoni się po innych firmach jeśli ta nie może i szukamy, żeby inna naprawiła. To jest odpowiedź w zależności od sytuacji. Ta firma, która dla nas pracuje musi na pewno od razu zabezpieczyć nieruchomość.

Kalisz – zarządca nieruchomości

7.5. Średnie kwoty przeznaczane na utrzymanie czystości budynków oraz utrzymanie czystości na terenach zielonych

Wysokość kwot przeznaczanych na utrzymanie porządku w nieruchomościach i na terenach zielonych zależy od wielu czynników. Zatrudnienie dozorca jest zwykle tańsze niż wynajęcie zewnętrznej firmy, ale nie zapewnia tak kompleksowych usług. Najważniejszym kryterium wpływającym na cenę jest zakres prac, jakie będą regularnie wykonywane na terenie nieruchomości. To od ich specyfiki (czasu realizacji, częstotliwości i jakości) zależą ostateczne kwoty. Przed podpisaniem umowy zakres usług i ceny są negocjowane. Opłaty miesięczne są zwykle stałe – nie różnią się w zależności od sezonu. Płaci się niezmienną zryczałtowaną kwotę. Dodatkowe usługi, wykraczające poza umowę są dodatkowo płatne.

Dozorca zatrudniony przez spółdzielnię/wspólnotę mieszkaniową pracujący kilka godzin dziennie to koszt rzędu 300 - 550 zł miesięcznie. Do tej kwoty należy doliczyć także niezbędne środki czystości i narzędzia. Kwoty przeznaczane na utrzymanie zewnętrznej firmy są trudne do oszacowania. Ceny zależą od zakresu usług, ilości i wielkości budynków, ich stanu technicznego oraz powierzchni terenów zielonych.

Średnie koszty zarządzania nieruchomością to ok. 300 zł, dozorca też 300 zł – mamy 10 mieszkań. W sumie 600-700 zł brutto na miesiąc. Bez dużych napraw.

Kalisz – zarządca nieruchomości

Zawsze może być lepiej, ale lepiej to więcej pieniędzy, a u nas to dozorca grosze bierze. 550 złotych za miesiąc, to co mogę wymagać? Zawsze jest 2 godziny dziennie i robi. Bo sądzę, że jakby go nie było, to by mi się nabrudziło, bo to albo wiatr nawieje tych śmieci albo wiadomo. Tak jak mówię panu, my tu planty mamy, to jesienią liście czy coś, no to stale musi przed budynkiem zamiatać te liście.

Kalisz – wspólnota mieszkaniowa

7.6. Wiedza i opinie respondentów na temat spółdzielni socjalnych

Zarówno respondenci, którzy wiedzieli czym są spółdzielnie socjalne, jak i ci, którzy spotkali się z tym określeniem po raz pierwszy, pozytywnie odnosili się do możliwości współpracy ze spółdzielnią socjalną w obszarze dbania o porządek w nieruchomościach i na terenach zielonych. Twierdzono, że gdyby członkowie spółdzielni mieli odpowiednią reputację i kwalifikacje, a także posiadaliby niezbędny sprzęt, to nawiązanie współpracy ze spółdzielnią na zasadach umowy z firmą zewnętrzną byłoby możliwe.

W większości sytuacji była to jednak sytuacja hipotetyczna, gdyż osoby, z którym były prowadzone wywiady korzystają już z czyichś usług i są na ogół zadowolone. Przywiązanie do wykonawców aktualnie realizujących usługi dla spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych może być największą przeszkodą dla wejścia spółdzielni socjalnych na rynek usług związanych z obsługą nieruchomości i terenów zielonych. Spółdzielnie socjalne musiałyby przedstawiać zarządcom nieruchomości bardzo konkurencyjną ofertę cenową (cenę na granicy kosztów realizacji zadania, praktycznie bez żadnej marży).

Jak mam ludzi sprawdzonych, to nie zmieniam. Dobrego nie zamienia się na niepewne.

Ostów Wielkopolski – spółdzielnia mieszkaniowa

Pojawiły się także opinie twierdzące, że spółdzielnię socjalną zatrudniono by chętniej niż firmę komercyjną i osoby prywatne ze względu na jej szczególną rolę w przeciwdziałaniu wykluczeniu społecznemu i bezrobociu w regionie, co jest jej znaczącą wartością dodaną.

Ja jestem społecznikiem. Zatrudniłbym spółdzielnię socjalną. Firmy zewnętrzne często działają poza miastem, a spółdzielnie socjalne na terenie gminy, to pomoc dla ludzi i odciążenie dla budżetu miasta.

Koźmin Wielkopolski – spółdzielnia mieszkaniowa

Niektórzy twierdzą, że spółdzielnie socjalne będą świadczyć tańsze usługi niż firmy komercyjne, gdyż są wspomagane środkami publicznymi:

Spółdzielnie socjalne mają dotacje z Unii, więc ich koszty pracy są też niższe.

Koźmin Wielkopolski – spółdzielnia mieszkaniowa

Pojawiła się także negatywna opinia na temat spółdzielni socjalnych. Jeden z zarządców współpracował już z tego typu podmiotem i nie był zadowolony z rezultatów. Członkowie spółdzielni socjalnej wykonywali prace związane z malowaniem budynków i – według zarządcy – nie wykonali tego zadania dobrze, gdyż nie mieli potrzebnego doświadczenia i kwalifikacji. Należy zwracać szczególną uwagę na takie sytuacje, aby się nie powtarzały, gdyż zła opinia w tej branży może zamknąć wiele możliwości współpracy.

No to są trochę ludzie z ulicy, przeważnie, powiedzmy, nieodpowiednio przygotowani do tej pracy, którą mają robić, a po drugie, to trudno potem troszkę o egzekwowanie tego, nadzór i tak dalej, bo jak zlecam to firmie, to ja wiem, że

mam wszystko zrobione. Gdy mi coś nie gra, to dzwonię do szefa, trzy sekundy i on mi wszystko naprawia.

Ostrów Wielkopolski – spółdzielnia mieszkaniowa

7.7. Wnioski

1. Obsługa techniczna budynków i dbanie o tereny zielone jest bardzo istotną kwestią dla zarządców nieruchomości. Wiele czynności wykonywanych jest codziennie, inne sezonowo i według potrzeb, dlatego potrzebna jest podstawowa wiedza z zakresu ogrodnictwa i umiejętności „złotej rączki”.
2. Potrzeby spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych w ramach dbania o nieruchomości i terenów zielonych można podzielić na kilka grup: pielęgnacja terenów zielonych, sprzątanie wewnątrz nieruchomości, utrzymanie porządku na zewnątrz nieruchomości, drobne naprawy.
3. Istnieją dwa modele współpracy zarządców z osobami, które dbają o nieruchomości i tereny zielone: (1) zatrudniony przez spółdzielnię dozorca (gospodarz domu), (2) firma zewnętrzna.
4. Decydującym kryterium wyboru danej firmy lub osoby do pracy jest cena jej usług. Im taniej tym lepiej.
5. Spółdzielnia socjalna działająca jako zewnętrzny podmiot dbający o nieruchomość i tereny zielone powinna dysponować własny sprzętem. Profesjonalnym, ale dostosowanym do potrzeb raczej niewielkich terenów zielonych, które otaczają budynki spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych.
6. Od osób zatrudnianych na stanowisko dozorca/osoby dbającej o tereny zielone nie wymaga się na ogół żadnych specjalnych kwalifikacji ani wiedzy. Trudno sprawdzić w trakcie rozmowy kwalifikacyjnej jej predyspozycje do pracy. Dlatego tak ważna jest opinia, jaka krąży o danej osobie lub firmie, jej reputacja, wcześniejsze doświadczenie. Najchętniej zatrudniane są osoby z polecenia, albo takie które są już znane, sprawdzone. Ważne jest to, aby nieruchomościami zajmowali się „swoi” ludzie, z sąsiedztwa, z tego samego miasta – wtedy mieszkańcy ich znają, mogą im zaufać, a pracownicy mogą szybko reagować, gdyż znają specyfikę miejsca. Blok mieszkalny, kamienica czy tereny zielone otaczające go traktowane są jak przedłużenie domu, gdzie „obcych” się nie wpuszcza.

7. Głównym kryterium oceny pracy dozorców i osób opiekujących się terenami zielonymi jest jakość ich pracy (dokładność i sumienność), a także czas reakcji (szczególnie przy odśnieżaniu i drobnych naprawach).
8. Ceny usług są stałe przez cały rok, nie wahają się sezonowo. Zwykle w umowie określa się zakres podstawowych usług, za które płaci się co miesiąc. Za usługi wykraczające poza zakres umowy płaci się dodatkowo. Ceny są negocjowane przed podpisaniem umowy.
9. Średni miesięczny koszt zatrudnienia przez spółdzielnię/wspólnotę mieszkaniową dozorcę pracującego kilka godzin dziennie to koszt rzędu 300 - 550 zł. Kwoty przeznaczane na utrzymanie zewnętrznej firmy są trudne do oszacowania. Ceny zależą od zakresy usług, ilości i wielkości budynków, ich stanu technicznego oraz powierzchni terenów zielonych.
10. Spółdzielnie socjalne, które zdecydują się na prowadzenie działalności gospodarczej w analizowanej branży mogą mierzyć się z problemem wizerunku osób w nich zatrudnionych, jako osób „z trudną przeszłością”, z niezbyt dobrą opinią i bez potrzebnych kwalifikacji. Ich mocną stroną może być jednak niższa cena usług oraz fakt, że są podmiotem ekonomii społecznej, pomagają osobom zagrożonym wykluczeniu, odciążają budżet gminy.

7.8. Rekomendacje

1. Zdobyć przez pracowników spółdzielni socjalnych niezbędnych kwalifikacji (kursy BHP, podstawy ogrodnictwa, potrzebne są podstawowe umiejętności szklarskie i ślusarskie).
2. Spółdzielnia socjalna działająca jako podmiot zewnętrzny dla wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej powinna posiadać swój sprzęt niezbędny do właściwego wykonywania powierzonych jej zadań.
3. W kontaktach z potencjalnymi klientami należy podkreślać plusy wynikające z nawiązania współpracy ze spółdzielnią socjalną:
 - a. wspólnota/spółdzielnia mieszkaniowa nie ponosi kosztów zatrudnienia pracownika na etacie takich jak koszty ubezpieczeń społecznych (ZUS),
 - b. spółdzielnia socjalna posiada własny sprzęt, z którego korzysta w pracy, dba o niego i konserwuje,
 - c. członkowie spółdzielni socjalnej – w przeciwieństwie do pojedynczego dozorcę – mogą zastępować się w sytuacjach choroby lub w okresie urlopowym,

- d. spółdzielnia socjalna jako podmiot tworzony przez kilka osób korzysta z wiedzy i doświadczenia wszystkich swoich członków, którzy mogą specjalizować się w różnych obszarach,
 - e. spółdzielnie socjalne są podmiotami ekonomii społecznej, więc wynajmując je do pracy pomaga się przeciwdziałać wykluczeniu społecznemu w społeczności lokalnej.
4. Główną konkurencją dla spółdzielni socjalnych będą profesjonalne firmy zajmujące się kompleksową obsługą nieruchomości. Spółdzielnie socjalne powinny przede wszystkim oferować tańsze od nich usługi, co pozwoli pozyskać klientów i wyrobić sobie – tak ważną w tej branży – dobrą opinię. Informacje o niej zaczną rozchodzić się pocztą pantoflową, co pozwoli przyciągnąć nowych klientów.
 5. Należy śledzić ogłoszenia w mediach lokalnych zamieszczanych przez zarządców nieruchomości, a także samemu szukać okazji do znalezienia pracy – warto wysyłać oferty do spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych oraz zwracać uwagę na nowopowstające budynki mieszkalne, które mogą potrzebować opieki.

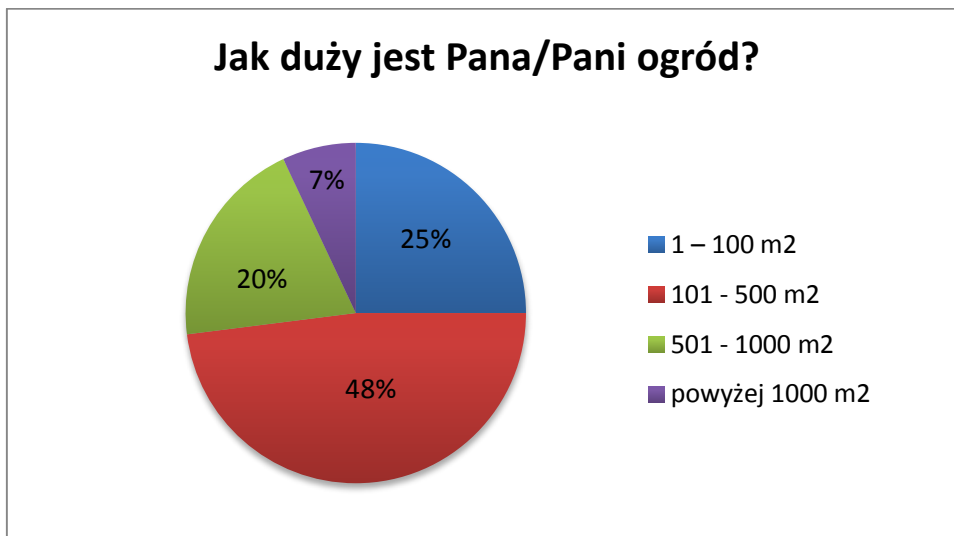
8. Analiza wyników badania CATI prowadzonego z właścicielami ogródków przydomowych lub ogrodów działkowych w subregionie kaliskim

Poniższy fragment przedstawia wyniki badania CATI prowadzone wśród mieszkańców subregionu kaliskiego posiadających prywatne ogródki. Celem badania było wskazanie na specyfikę posiadanych ogródków, sposobów dbania o ogrody oraz określenie gotowości respondentów do zatrudnienia osób do pomocy przy pracy w ogrodzie.

8.1. Specyfika ogrodów

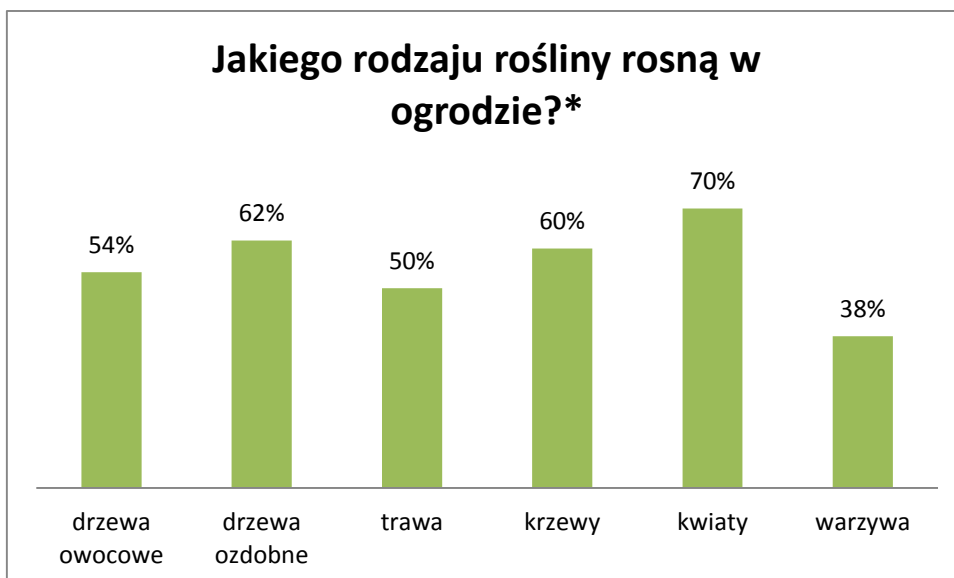
Pierwsza część badania CATI służyła rozpoznaniu jakiego rodzaju ogródki posiadają respondenci: jaką mają powierzchnię, jakie rośliny w nich rosną oraz jaką funkcję pełnią.

Wykres 1. Powierzchnia ogrodów.



Przeważają ogródki o średniej powierzchni między 101 a 500 m², takie ogrody posiada 48% respondentów. 25% rozmówców posiada niewielkie ogrody o powierzchni, która nie przekracza 100 m², 20% deklaruowało posiadania ogródka o powierzchni między 501 a 1000 m², najmniej osób, bo tylko 7% posiada ogródki większe niż 1000 m².

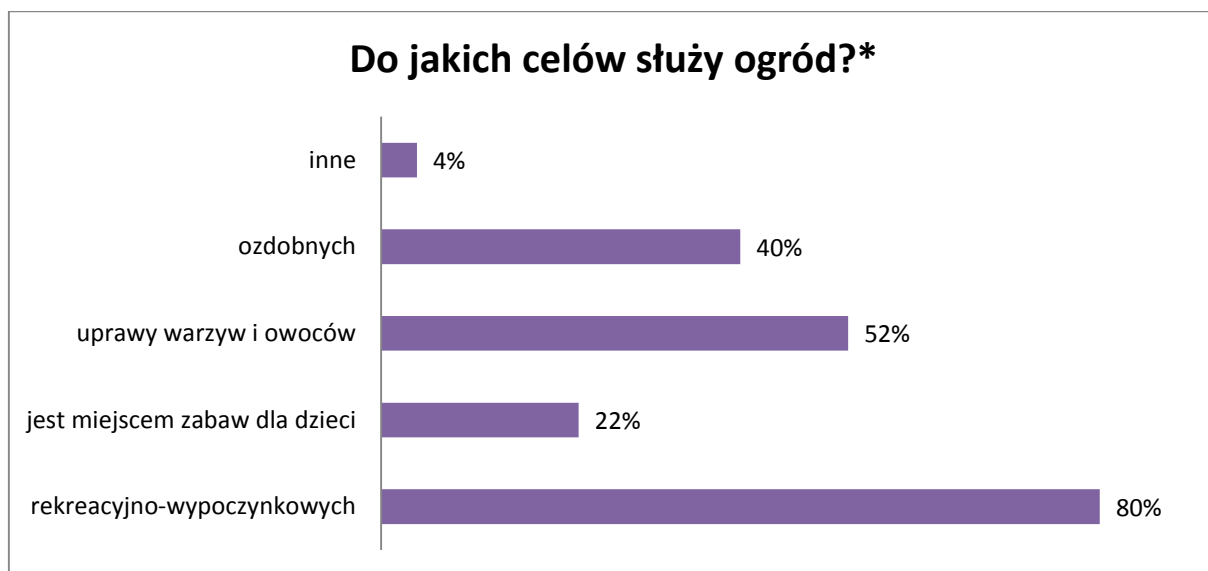
Wykres 2. Rodzaje roślin, jakie rosną w ogrodach.



*pytanie wielokrotnego wyboru – respondenci mogli wskazać więcej niż 1 odpowiedź, dlatego procenty nie sumują się do 100%.

Ważną kwestią było rozpoznanie, jakie rodzaje roślin znajdują się w ogrodach osób badanych. Zdecydowanie najczęściej wskazywane były kwiaty (70%) i drzewa ozdobne (62%), a następnie krzewy (60%), drzewa owocowe (54%), trawa (50%) i warzywa (38%).

Wykres 3. Cele, do jakich służy ogród.



*pytanie wielokrotnego wyboru – respondenci mogli wskazać więcej niż 1 odpowiedź, dlatego procenty nie sumują się do 100%.

Najczęściej wskazywanym celem, w jakim wykorzystywany jest ogródek była rekreacja i wypoczynek (80%), a także uprawa warzyw i owoców (52%). Dalej respondenci wskazywali na cele ozdobne ogrodu (40%), a także przeznaczenie go na miejsce zabaw dla dzieci (22%).

8.2. Dbanie o ogród

Zapytano respondentów o to, jakiej opieki potrzebują ich ogrody. Najczęściej wymieniane było koszenie trawy (68%), pielenie chwastów (60%) oraz przycinanie drzewek i krzewów (56%). Najrzadziej wymienianymi odpowiedziami było wykonywanie kompozycji kwiatowych (2%), cięcie drewna do kominka (2%), a także przygotowanie ogrodu do zimy (4%) oraz ścinanie drzew (4%).

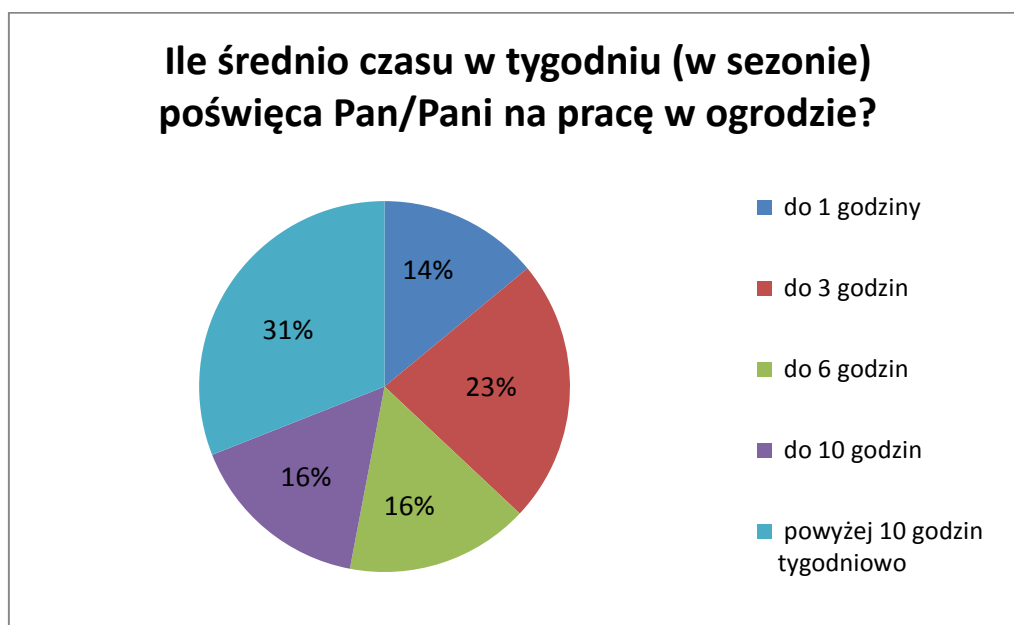
Wykres 4. Pielęgnowanie ogrodu.



*pytanie wielokrotnego wyboru – respondenci mogli wskazać więcej niż 1 odpowiedź, dlatego procenty nie sumują się do 100%.

Zdecydowana większość respondentów wszystkie czynności związane z pielęgnacją ogrodu wykonuje samemu lub z pomocą domowników. Tylko dwie osoby w całej próbie badawczej korzystały z pomocy firmy zajmującej się profesjonalnym dbaniem o tereny zielone przy następujących czynnościach: przycinanie drzewek i krzewów, koszenie trawy, pielenie chwastów oraz odśnieżanie. Średnia miesięczna kwota przeznaczana na pomoc w dbaniu o ogród w sezonie wynosi więcej niż 200 zł. Głównym motywem zaangażowania pomocy zewnętrznej była chęć powierzenia ogrodu profesjonalistom. Firma, która zajmuje się ogrodem została wybrana z polecenia znajomych. Przy pracy korzysta ze swojego sprzętu.

Wykres 5. Czas poświęcany na pielęgnację ogrodu.



W sezonie wiosenno-letnim i wczesną jesienią respondenci poświęcają dość dużo czasu na pielęgnację ogrodu. Aż 31% z nich deklaruje, że spędza na pracy w ogrodzie ponad 10 godzin tygodniowo.

8.3. Pomoc do pracy w ogrodzie

Mimo spędzania dużej ilości czasu na pracach w ogrodzie, **jedynie 8% badanych osób byłoby skłonne wynająć kogoś do pomocy w ogrodzie**. Pozostałe, jako powody rezygnacji z tej możliwości wymieniały: „radzę sobie i nie ma potrzeby zatrudniania kogokolwiek do pomocy” (64%), „kwestie finansowe” (16%), „dbanie o ogród to przyjemność” (11%) oraz najlepiej to robić samemu (9%).

Wszystkie osoby, które deklarowały, że mogłyby wynająć kogoś do pracy w ogrodzie, najchętniej powierzyłyby do wykonania następujące czynności: przycinanie drzewek i krzewów, eliminacja szkodników, ścinanie drzew oraz odśnieżanie.

Kwoty jakie mogłyby być przeznaczone miesięcznie na pomoc w ogrodzie w sezonie są następujące: do 50 zł – 2 osoby, do 200 zł – 4 osoby, więcej niż 200 zł – 2 osoby. Połowa z badanych skłonna skorzystać z usług pomocy w dbaniu o ogród wolałaby, aby zewnętrzna firma korzystała z ich sprzętu, druga połowa natomiast chętniej udostępniłaby swój sprzęt.

Niestety, **jedynie jedna z ośmiu osób rozważających zatrudnienie kogoś do pomocy w ogrodzie rozważyłaby zatrudnienie osoby ze spółdzielni socjalnej.**

8.4. Wnioski

1. Popyt na usługi pielęgnacji ogrodów, których właścicielami są osoby fizyczne w subregionie kaliskim jest bardzo mały.
2. Główne przyczyny niekorzystania z pomocy zewnętrznej przez właścicieli ogrodów to: specyfika ogrodów, których właścicielami są osoby fizyczne (niewielkie powierzchniowo, niewymagające dużo pracy); traktowane pracy w ogrodzie jako hobby; brak środków finansowych. Jeśli właściciele ogrodów mieliby zlecić wykonawcy zewnętrznemu jakiegokolwiek prace ogródkowe, to byłyby to: przycinanie drzewek i krzewów, eliminacja szkodników, ścinanie drzew oraz odśnieżanie.
3. Właściciele ogrodów raczej niechętnie zatrudniliby osoby ze spółdzielni socjalnej do pomocy w ogrodzie.

8.5. Rekomendacje

1. Segment właścicieli ogródków przydomowych i ogrodów działkowych nie odpowiedni do rozpoczęcia działalności gospodarczych spółdzielni socjalnych zajmujących się pielęgnacją terenów zielonych w subregionie kaliskim. Pielęgnacja ogrodów należących do osób fizycznych może być dla spółdzielni socjalnych jedynie usługą uzupełniającą.
2. Na etapie pozyskiwania klientów z segmentu prywatnych właścicieli ogrodów nie należy ujawniać faktu bycia spółdzielnią socjalną, gdyż może to być istotna bariera w pozyskaniu zleceń.

9. Aneksy

9.1. Dyspozycje do wywiadu pogłębionego

WSTĘP:

1. Jakiej obsługi technicznej wymagają budynki i tereny zielone, którymi P. zarządza/które są własnością spółdzielni mieszkaniowej:
 - a. TERENY ZIELONE - *jeśli te obszary nie zostaną wymienione – dopytywać:* planowanie i zakładanie terenów zielonych, przycinanie trawników, podlewanie i przycinanie roślin, sadzenie roślin, nawożenie, grabienie liści;
 - b. SPRZĄTANIE I NAPRAWY: *jeśli te obszary nie zostaną wymienione – dopytywać:* sprzątanie klatek schodowych, mycie okien, zmiatanie chodników, odśnieżanie, sypanie solą i piaskiem, drobne naprawy.
2. Jak ważne jest dla P. utrzymanie budynków i terenów zielonych w dobrym stanie? Dlaczego?

DBENIE O TERENY ZIELONE:

3. W jaki sposób dba się obecnie o tereny zielone ? A jak o sprzątanie i naprawy w budynkach?
4. Kto jest za to odpowiedzialny (mieszkańcy samodzielnie/ dozorca/firma zewnętrzna/zarządca nieruchomości itp.) ?
5. W jaki sposób nawiązali P. kontakt z ww. osobami? Gdzie szuka się informacji na te tematy?
6. Jak często wykonywane są poszczególne czynności? (dopytać o wymagania w zakresie terenów zielonych, ale też utrzymywania czystości i napraw)
7. Jaki sprzęt jest do tego potrzebny? Czy sprzęt jest zapewniany przez wspólnotę/spółdzielnię czy też firma/dana osoba powinna nim sama dysponować?
8. Jakie kwalifikacje są do tego potrzebne? (jakich P. wymagają)
9. W przypadku napraw: jak szybkiego czasu reakcji – dotyczących drobnych napraw (niespecjalistycznych) P. oczekują?
10. Jakie są średnie miesięczne koszty utrzymania w dobrym stanie budynku/ów (koszty sprzątania, napraw itd.) i otaczających go terenów zielonych? Jak się one zmieniają (np. ze względu na porę roku)? Dopytać o szczegóły, obszar terenów zielonych, ilość budynków..
11. Od jak dawna współpracuje P. z firmą/osobą odpowiedzialną za dbanie o tereny zielone?
12. Czy jest P. zadowolony/a? (z czego tak, a z czego nie?)
13. Co by P. skłoniło do zmiany podwykonawcy?

14. Jakie najważniejsze czynniki zdecydowały o wyborze tego właśnie podwykonawcy/pracownika?

POTENCJAŁ SPÓŁDZIELNI SOCJALNYCH:

15. Czy wie P. czym są spółdzielnie socjalne? (jeśli nie to wyjaśnić – spółdzielnie socjalne to podmioty ekonomii społecznej, które zatrudniają osoby zagrożone wykluczeniem społecznym)

16. Czy byłby P. skłonny zatrudnić osoby ze spółdzielni socjalnych do zadań związanych z dbaniem o dbaniem o tereny zielone? Dlaczego tak/nie?

17. Gdyby mieli P. do wyboru zlecić zadania dotyczące utrzymania terenów zielonych prywatnej osobie, firmie komercyjnej lub spółdzielni socjalnej – które rozwiązanie by P. wybrali? Dlaczego?

„METRYCZKA”:

18. Jeśli to nie wynika z kontekstu rozmowy – dopytać o typ podmiotu – spółdzielnia czy wspólnota mieszkaniowa

19. Jak duża jest dana spółdzielnia/wspólnota – ile budynków, ile mieszkań, ilu mieszkańców obsługuje?

20. Od ilu lat działa dana wspólnota/spółdzielnia („stare” i „nowe”).

9.2. Transkrypcje wywiadów pogłębionych

OSTRÓW WIELKOPOLSKI – SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

To ja już może teraz rozpocznę.. pytanie o co mi chodzi. Gdyby był pan tak uprzejmy i powiedział jakiej obsługi technicznej wymagają budynki i tereny zielone którymi pan zarządza?

No, no pełnej, no wszystko – od sprzątnięcia przez utrzymanie zieleni, konserwacja tej zieleni, zasadzanie, to zewnętrzne, no i potem cała część wewnętrzna, to są specjalistyczne sprawy... z eksploatacją. Elektryczna część, sanitarna, wszystkie przeglądy, wszystko to jest związane i remonty...

Rozumiem, mnie interesuje głównie ta część o której wspominał pan na początku, tereny zielone i sprzątnięcie. Może pan powiedzieć, co dokładnie tam trzeba robić, czego państwo oczekują jako spółdzielnia, jakie prace muszą być wykonywane?

Proszę pana, to jest zakres taki, że musi być generalnie utrzymany porządek. Musi być posprzątnięte, pozamiatane, pozbierane papierki, te wszystkie sprawy zewnętrzne porobione, także to na pewno. Po drugie trzeba zieleni wykaszać tam gdzie trzeba wykosić, przy krawężnikach, zrobić porządek pod ławkami, żeby nie przerastało, gdzieś powiedzmy są rabaty z różami, czy z innymi powiedzmy krzaczkami powiedzmy, ogólnie tą zielenią ładnie prowadzić. To są sprawy związane z tą drugą częścią. Tam powiedzmy umyć drzwi zewnętrzne, żeby jakoś to wyglądało na zewnątrz bo raczej okna myją nasi lokatorzy sami, ze spółdzielni. Klatkę schodową utrzymują w czystości lokatorzy sami. Utrzymanie porządku w piwnicach, czy ogólnodostępnych, przeglądanie tego i zgłaszanie administracji, jeśli są tam ewentualnie.. zalegają jakieś rzeczy czasem, co z tym zrobić, kontakt z lokatorem, który jest znany powiedzmy z tego, że takie coś ma... no no bieżąca eksploatacja

Mhm, rozumiem, że jakieś odśnieżanie, grabienie liści

Też, teeeeeż! To wszystko, no utrzymywanie porządku.. przepraszam na chwilę... o Jezu. Zobaczą o co chodzi, momencik. (przerwa) No to tyle co mogę panu powiedzieć, tak to wygląda.

Rozumiem. A czy może pan powiedzieć, jeżeli chodzi o obsługę tych rzeczy o których właśnie wspominaliśmy, to kto się aktualnie tym zajmuje?

My takie różne sprawy zewnętrzne, my nie mamy takich elementów no wie pan, takie są ludzie i pracują i są do sprzątnięcia domów. Jeżeli powiedzmy nie mamy, mamy na zewnątrz też do firm z pełną obsługą, ze wszystkim – z konserwacją zieleni, że dbają o tą zielenią, część dosadzania, przycinanie fachowe, no to wszystko tak się odbywa, nie?

Czyli państwo zatrudniają, czy współpracują zarówno z podmiotami zewnętrznymi, prywatnymi firmami, jak i gospodarzami domów, tymi dozorcami, tak?

Tak jest!

Może pan powiedzieć w jaki sposób wywiązała się ta współpraca, znaczy czy to są oni, którzy się zgłaszają do państwa jako spółdzielni, czy może też państwo ogłaszają się, szukają kogoś tam, jak to wygląda? Technicznie?

Znaczy prace, to normalnie zgłaszają się, my trzymamy ludzi na pełnym etacie, znaczy niewiele to zmienia także tutaj pod tym względem to...trudno.. no w ten sposób. Ludzie są zatrudnieni, jeśli zwalnia mi się etat powiedzmy, to szukam ewentualnie, czy dajemy ogłoszenie, czy...w ten sposób, czy ktoś powiedzmy kogoś poleci. Żeby tak usprawnić. Ja panu powiem szczerze, z tymi spółdzielniami

socjalnymi to jest jedna sprawa, bo u nas zaczęły już funkcjonować w ostrowie... No to są trochę ludzie z ulicy, przeważnie powiedzmy nieodpowiednio przygotowani do tej pracy, którą mają robić, a po drugie no tak trudno potem troszkę o egzekwowanie tego, nadzór i tak dalej, bo jak zlecam to firmie, to ja wiem, że mam wszystko zrobione. Gdy mi coś nie gra, to dzwonię do szefa, trzy sekundy i on mi wszystko naprawia. A tak to się wszystko rozmywa, to są ludzie którzy gdzieś łapią... Ja też chciałem pomóc, myśmy też próbę robili, ale to w końcu będę musiał zwolnić moich ludzi, ja bym zatrudnił firmę zewnętrzną. No to mam ludzi sprawdzonych i wszystko mi to gra. Czemu dobre zamieniać na gorsze, nie?

Tak tak, oczywiście.

Na niepewne, o może tak. Na niepewne. A oni dlatego to chyba jako tak... w zasobach starych nie bardzo będzie miało rację bytu...

Mhm, a miał pan jakieś takie negatywne doświadczenie, ze współpracą z tymi spółdzielniami socjalnymi?

To nie pamiętam, ale coś mi tam chyba próbowali.. no jakieś roboty malarskie, ale.. to nie jest ta jakość, to nie jest ten efekt, to wszystko to nie wychodzi.

Czyli raczej nie był pan szczególnie zadowolony z tej współpracy?

Tym nie byliśmy zainteresowani. Naprawdę.

Głównie ze względu rozumiem na jakość tego wykonania?

Na jakość, a po drugie ja panu powiem szczerze, że na budynku gospodarz domu to musi być taki człowiek najwyższego zaufania, co mu można wierzyć, nie że chodzi ktoś co chwilę inny, ten przyszedł do pracy, ten się zwolnił, kogoś innego dali. O budynku trzeba dużo wiedzieć, trzeba być, trzeba być gospodarnym w pełnym słowa znaczeniu, to nie jest takie, że na zewnątrz pozamiatane i już go nie ma, nie? I my takich gospodarzy mamy i dlatego nie zmieniamy gospodarzy, bo mamy. Oni muszą rozmawiać z lokatorami, jemu się prędzej zwierzy niż zadzwoni do spółdzielni, że coś tak i tak, czy go wpuści do mieszkania, czy mu pokaże. A tak ci ludzie są nieufni i jest problem potem.

Chyba że taka spółdzielnia byłaby budowana z ludzi właśnie z różnych miejsc, w sensie, że z takiego budynku, czy takiego osiedla którym taka osoba by się zajmowała, czy kompleksu budynków..

No więc właśnie i to tak jest, że gospodarz najczęściej, chociaż nie zawsze, który obsługuje, mieszka też, czyli to jest sąsiad naszych mieszkańców. Też się inaczej ludzie do tego podchodzą, inaczej mają zaufanie, jak wspólnie prowadzą pewne życie na tym osiedlu. Niż tam jakiś przychodzi z zewnątrz, jest tam od którejś do którejś, albo robi, albo nie robi i już go nie ma, nie ma z kim rozmawiać i tak dalej. Tak to gospodarz znajdzie czas no znajdzie i zrób, rano jak idą do pracy to go widzą i nie jest to powiedzmy

Rozumiem, jest na miejscu i jest bezpiecznie

No właśnie, a to jest najważniejsze! Ile ludzi tu mieszka! Ja nie mogę se pozwolić, jak jest jakaś firma zewnętrzna to jest tak obwarowana różnymi, że jak się coś zdarzy to koniec świata. Bo ja muszę mieć tą pewność, ja nie mogę kogoś wysłać do ludzi do mieszkania, żeby zdobył zaufanie, będzie robił, przewracał, przy okazji nie daj boże coś zginie...coś zepsuje, coś się inaczej zachowuje. To musi być jednak do końca wszystko ułożone.

Pan rozumiem preferowałby, gdyby miał pan wybór pomiędzy pracownikami spółdzielni socjalnej, pomiędzy prywatną firmą a taką osobą prywatną osobą, lokalną, to pan wolałby rozumiem wolałby wybrać tą osobę na miejscu?

Tak jest!

Rozumiem. Ja jeszcze chciałem zapytać o parę spraw związanych z samą obsługą. Gdyby mógłby mi pan powiedzieć, jak często wykonywane są poszczególne czynności dotyczące sprzątnia i obsługi terenów zielonych?

Proszę pana, w miarę potrzeb, np. jest tak, że kosimy trawę nieraz 4 razy w roku a nieraz 7, czy 3 razy w roku. W zależności od tego, jaki jest rok, jakie są, jaki jest przyrost tej trawy. Może być rok wilgotny i rośnie to szybciej. A jest rok taki, że jest powiedzmy sucho wysycha.... to nie ma sensu kosić powiedzmy wygolone takie pustelnie. Sprzątnanie to jest codzienna sprawa, to potrzeba zgrabić, uprzętać gałęzie, poobcinać wokół żywopłotu, pielęgnacji i tak dalej.

A jeżeli chodzi o sprzęt, bo pan teraz mówi, np. sekator. Jakie sprzęty są potrzebne do tego rodzaju prac o których mówiliśmy zapewnia pana spółdzielnia, czy...?

Tych z etatu to my zapewniamy, a tych zewnętrznych to obsługa, transport, wszystko jest zewnętrzne.

Czyli wtedy obowiązek sprzętu.. rozumiem. A może pan powiedzieć, jakiego rodzaju sprzęty, takie najważniejsze sprzęty które potrzebne są do pracy w pana spółdzielni, mógłby pan je wymienić, jakie to są mniej więcej sprzęty które są niezbędne?

Jak pan mówił, wszystkie sekatory, miotły, szlify, taczki i tak dalej, to taka podstawowa, te firmy które ja zatrudniam, to posiadają podnośniki, posiadają ludzi z uprawnieniami do cięcia drzew, odpowiednio powiedzmy.. do cięcia w ogóle i odpowiednio wykształceni po kursach jak ciąć te drzewa, żeby to cięcie było właściwe. To tak to wygląda.

Rozumiem. To jeśli chodzi o kwalifikacje, które są potrzebne do różnego rodzaju prac, czy pan zwraca na nie uwagę, np. przy tych..?

Tak, tak.

Czyli to jest ważne dla pana?

No bardzo ważne! Bo to wie pan. Nie może być powiedzmy tandetnie.

Ale w przypadku takich dozorców to też pan zwraca na to uwagę, czy tutaj kwalifikacje są kwestią drugorzędną?

Znaczą tu sprawdzamy, jak dozorca wychodzi do swoich ludzi, jak on to pojmuję, jak on to robi, czy wkłada trochę serca, czy odwala kichę.

Czyli tutaj powiedzmy niekoniecznie kwalifikacje, tylko bardziej stosunek.

Nie no panie! Nie przesadzajmy! Jakie kwalifikacje do zmiatania!

Tak tak, ale w przypadku tego kładzenia drzew.

A tu na pewno, to jest podnośnik, to jest praca na wysokości, odpowiednie badania muszą być i tak dalej i umiejętności, bo to trzeba odpowiednio, nie żeby tymczasowo gałęzie...

Rozumiem. A jeżeli chodzi o naprawy, jakieś takie drobne naprawy oczywiście. To jakiego czasu reakcji pan zwykle oczekuje, jak szybka taka naprawa powinna być?

No jak najszybciej. To jest praktycznie odwrotne, bo jak są zgłoszenia, no chyba że jest dużo tych zgłoszeń. To są te drobne rzeczy, które tam (nierozpoznane) powiedzmy zamek naprawić, czy wstawić, czy też sparować, na placu zabaw, nasmarować urządzenia zabawowe, pomalować jakąś tam ławeczkę czy jakiś element zakonserwować. No na bieżąco po prostu. To wiele się nie trzeba zastanawiać, bo to musi być jak najszybciej zrobione i już.

Jasne. Bo rozumiem, że zatrudnia pan dużo dozorców jak również...właśnie.. a mógłby pan powiedzieć jakiej wielkości spółdzielnię pan zarządza?

6700 mieszkań.

A jaka to jest powierzchnia?

340 tys. Metrów kwadratowych.

I to jest spółdzielnia która ma jakąś długą tradycje, jak długo ona istnieje?

Tak, ponad 100 lat.

Ponad sto lat. Niesamowite. A jeżeli chodzi o... to pan pewnie bardzo dużo ludzi musi zatrudniać z tego wynika.

Tak, bardzo wiele osób. Zatrudnienie w ogóle w spółdzielni jest około 100 osób, 90 kilka etatów.

Bo mam tu takie pytanie, które służy określeniu, które służy temu, aby te osoby, które zakładają spółdzielnie socjalną mogły złożyć jakąś konkurencyjną ofertę. I nie wiem nawet za bardzo jak pan mógłby na takie pytanie odpowiedzieć, z taką ilością osób zatrudnionych, haha.

Nie wiem.

Ale czy pan jest w stanie określić mniej więcej albo koszt zatrudnienia osoby na klatkę, albo na budynek, czy istnieje jakiś taki współczynnik?

Nie mam z pamięci takich badań się nie robi, takich zestawień nie robimy. Tak to wygląda. No budynek jest zróżnicowany, są różne potrzeby i są różne możliwości.

A czy jest pan w stanie tak mniej więcej opowiedzieć, jakie są koszty utrzymania tych etatów....

Nie mogę, nie znam liczb z pamięci...

Ale tak mniej więcej nawet nie? To nie musi być nawet bardzo dokładne!

Ale nie chce wchodzić w ten temat. Nie mam żadnych liczb przed sobą a nie jestem w stanie tak..

Rozumiem. A zatrudnia pan np. jednego dozorcę jednego budynku do sprzątnia, to wie pan mniej więcej taki koszt, on się waha mniej więcej....?

Wie pan właśnie, to są wszystko dokumenty gdzieś w kadrach i ja się tym aż tak nie pasjonuję, żeby. Musiałbym mieć na biurku.

Rozumiem, ale tak się zastanawiam, czy jest to np. 300, 600, 900, 1200...?

Nie chcę o tym mówić! Niech pan mi zadaje innego typu pytania, bo nie odpowiem.

Dobrze, rozumiem. Może pan powiedzieć z czego jest pan najbardziej zadowolony a z czego jest pan najmniej zadowolony, gdy pan współpracuje z tymi zewnętrznymi firmami, jeśli chodzi o zieleni, lub z dozorcami?

Ojej. Zadowolony jestem ze wszystkimi jak pracuje, bo jak jestem niezadowolony to rozmawiam z kierownikiem , czy z szefem i to niezadowolenie musi w sposób błyskawiczny zniknąć. To są sprawy... mamy ludzi i pisma roznoszą, informują lokatorów o różnych sprawach, nieraz jakieś ankiety robią wśród lokatorów i tak dalej, to wszystko jest na bieżąco. Nie mam problemów. Nie mam zadowolonych punktów. Bo jeżeli mam niezadowolone, to przestają już pracować.

Rozumiem. A jakie najważniejsze czynniki decydują o wyborze takiego pracownika, lub takiej firmy zewnętrznej. W pana przypadku. Pan wspominał o tym zaufaniu, to jest jeden czynnik

Proszę pana, no jakie czynniki... na pewno no no... jeżeli powiedzmy się zdecydują, to się tym zajmujemy i jakaś cena, wartość, porównujemy z tym co mamy i to na pewno, potem kwestia jakich ludzi zatrudnia, jacy to ludzie i tak dalej. No wszystko o czym się rozmawia cały czas na bieżąco.

No dobrze. W sumie odpowiedział pan na wszystko, o co chciałem zapytać. Bardzo dziękuję.

KROTOSZYN – ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI

Chodzi o to, żeby się dowiedzieć na temat terenów zielonych i drobnych napraw i sprzątnięcia wokół tej wspólnoty, która pan zarządza i jakby mógł Pan powiedzieć jakiej obsługi technicznej wymagają tereny zielone przy pana lokalu oraz, nie lokalu tylko budynku, oraz sprzątnięcie i naprawa jakie tam są potrzebne rzeczy do roboty ?

Wie Pan co w tej chwili to jest tutaj no: koszenie trawy, nawożenie, podlewanie, a jeżeli chodzi o naprawę to wie Pan co to jest nowy budynek, który został praktycznie oddany do użytkowania, więc tam naprawy na chwilę obecną no praktycznie nie wchodzi w rachubę, czyli to są gdzieś jakieś kurcze nie wiem regulacja jakiegoś zamka, wymiana żarówek, takie rzeczy.

A sprzątnięcie?

A jeżeli chodzi o sprzątnięcie no to jest sprzątnięcie klatek schodowych no i tam mycie zamiatanie, takie rzeczy, mycie okien.

Odśnieżanie, zamiatanie liści też, tego typu usługi ?

Tak, tak, znaczy liści akurat tam nie ma, bo tam nie ma, nie ma, nie ma drzewek, ale tak jak Pan mówi odśnieżanie, czy posypywanie solą ,piaskiem.

Tak. A może Pan powiedzieć w jakiś sposób dba się o te rzeczy, które wymieniliśmy, tzn. kto jest za to odpowiedzialny, czy mieszkańcy, czy jakaś osoba, czy firma zewnętrzna, czy jeszcze ktoś inny?

Znaczy wie Pan co w tej chwili jest osoba, która jest odpowiedzialna za za sprzątnięcie, która się tym zajmuje, jest to pracownik zatrudniony no i on tam dba.

I on dba zarówno o te tereny zielone, jak i o sprzątnięcie rozumiem i tam odśnieżanie, posypywanie itd. Jakby jedna osoba zajmuje się tym całym kompleksem. OK. A może Pan powiedzieć w jaki sposób zawiązała się ta umowa tzn. czy ta osoba się zgłosiła, czy państwo się ogłosili i jak do tego doszło?

Znaczy wie Pan co myśmy tutaj akurat poszukiwali pracownika, było ogłoszenie i i, no i stąd tutaj ta osoba można powiedzieć sama zgłosiła.

Aha rozumiem. A jeżeli chodzi o to co zdecydowało, że państwo wybrali te osobę? Było więcej zgłoszeń ? czy to była...

To znaczy wie Pan co tu było więcej osób, które się zgłosiło, a tutaj co zdecydowało, szczerze mówiąc ja już nie pamiętam, bo ta osoba wie Pan już drugi rok sprząta, no i nie powiem Panu akurat, no wie Pan tutaj gdzieś tam, czy dogadania i finansowo i zakres tego sprzątania, jeżeli tej osobie tutaj odpowiada.

Mhm, rozumiem. A jeżeli chodzi o to jak często wykonywane są te usługi sprzątające i zarządzające zielenią, to jaka jest częstotliwość tych prac ?

Znaczy wie Pan co, jeżeli chodzi o sprzątanie klatek schodowych to jest tutaj sprzątanie w samym budynku to jest dwa razy w tygodniu, jeżeli chodzi o tereny zewnętrzne no to tutaj można powiedzieć jest to według potrzeby nie, czyli w zależności jak ta trawa gdzieś tam szybko rośnie, no wiadomo jak już jest tam wysoka to należy skosić, jeżeli śnieg spadł to należy odśnieżyć , no nie ma tu jakiejś tam częstotliwości ,że to ma być nie wiem odśnieżane, wie Pan, no nie wiem dwa razy dziennie, no bo tutaj warunki atmosferyczne, które są no tutaj wymuszają jakby tą częstotliwość sprzątania terenów zewnętrznych, nie, czyli odśnieżania, tam posypywania piaskiem, solą.

Tak, a jeżeli chodzi o sprzęt wymagany do tych różnych prac, to czy to Pana wspólnota zapewnia sprzęt czy to raczej pracownik przynosi swój sprzęt ?

Nie tutaj to jest sprzęt wspólnoty mieszkaniowej.

Wspólnoty mieszkaniowej. I jaki sprzęt jest potrzebny do Tyc prac ?

No ma Pan tam grabie, łopatę, kosiarkę, szczotka, łopata, szufelka, mop.

A Pana zdaniem to wspólnota powinna zapewniać ten sprzęt, czy raczej wykonawca ?

Znaczy wie Pan co, to jest tutaj pracownik zatrudniany przez, przez wspólnotę i uważam, że wie Pan co wykonawca yyy, nie jest umowa podpisana z firmą tylko zatrudnia pracownika tutaj wspólnota, no to wspólnota musi zapewnić ten sprzęt.

Mhm, rozumiem. A czy zatrudniając te osobę, albo w ogóle do tego typu prac uważa Pan, że powinny potrzebne być jakieś kwalifikacje ,albo czy państwo gdy szukali jakiejś osoby to zwracali uwagę na kwalifikacje tej osoby do tych prac?

Znaczy wie Pan co, no na pewno tak, no ..(pauza 8 sekund) A tylko takie pytanie, bo Pan tu takie pytania zadaje. Do jakich celów, że tak powiem Pan zbiera te informację ?

Tak, tak już mówię, to po pierwsze chodzi o to, by dowiedzieć się jakie są potrzeby wspólnot mieszkaniowych, jakie mają ..., czego potrzebują, czego szukają, po to, aby dowiedzieć się czy zakładane spółdzielnie socjalne w subregionie kaliskim mają, mają szanse na zatrudnienie, bo to jest badanie, które tyczy spółdzielni socjalnych, dlatego te pytania, które zadają służą temu, aby spółdzielnie socjalne, kiedy będą zakładane mogły się przygotować odpowiednio do złożenia ofert, nie Pana wspólnocie, tylko różnym innym na terenie. Dlatego są te pytania, mogą się wydawać dziwne lub szczegółowe, ale one są skrojone, powiedzmy na potrzeby tych wspólnot, nie wspólnot

tylko spółdzielni socjalnych, które będą wysyłać swoje oferty (Mhm.) więc to jest tylko i wyłącznie w tym celu proszę się nie martwić (śmiej). Mam nadzieję, że Pana uspokoiłem trochę, czyli jeśli chodzi o kwalifikacje to raczej nie są one, aż tak istotne?

Bo to jest też tak, że może tak nie każda osoba się nadaje do sprzątnia, czy nie każda osoba chce sprzątać, zajmować się utrzymaniem porządku klatek schodowych, czy terenów zielonych.

Mhm. A jeżeli chodzi o czas reakcji na pewne wydarzenia losowe, tam Pan mówił, że akurat nic się nie psuje, ale właśnie nie wiem spadnie śnieg, czy coś się wydarzy typu coś na klatkach się zabrudzi, czy coś takiego, to jaki jest czas, jaki Pan jako zarządca miejsca, oczekuje czasu reakcji, jak szybko powinny być te prace wykonane?

Znaczy wie Pan co, tutaj zależy od samego zdarzenia, jeśli chodzi o odśnieżanie no to wiadomo nie trzeba czekać gdzieś tam pół dnia, no bo potrzeba działać na bieżąco, jeżeli chodzi no ni wiem, przepaloną żarówkę, to wiadomo jeśli się przepali to może tam poczekać i nie musi to być tak, że kurcze się nie wiem, się przepala i za pięć minut ktoś musi być i wymieniać (Jasne) czyli to już tutaj zależy od tego zdarzenia, no w zależności jakiej tam wagi jest czynność no i od tego zależy czas reakcji.

A czy może Pan powiedzieć, jakie są mniej więcej chociaż średnie koszty utrzymania miesięcznie tego budynku w dobrym stanie oraz otaczających go terenów zielonych i czy te koszty zmieniają się w zależności od pory roku?

Wie Pan co to też, ale nie jestem w stanie Panu tu powiedzieć jaki jest ogólny koszt, bo nie pamiętam, a my też tutaj mamy akurat , zarządzamy, jako zarządca, a mamy tutaj kilkanaście wspólnot mieszkaniowych i nie tylko tutaj na Terenie województwa czy krotoszyńskiego, tu już samego Krotoszyna , także też w innych rejonach, także jak mówię to jest gdzieś tam zróżnicowane, nie chciałbym tutaj strzelać.

Mhm.. A nie Pan jakiegoś takiego poczucia, chociaż jakieś widełki w jakie to się mniej więcej mieści, bo jak ma Pan już tyle tego jest to Pan też pewnie widzi, jakie są mniej więcej ceny.

Znaczy wie Pan co, powiem Panu tak, że to jest tutaj w widełki trudno tutaj powiedzieć, bo to są wie Pan tutaj jest akurat budynek mały, gdzie jest tam dwadzieścia lokali, a zarządzamy budynkami gdzie jest sześćdziesiąt prawie lokali, jest teren do utrzymania większy, bo to też jest uzależnione od samej wielkości budynku, no bo tak wie Pan, w jednym budynku są dwie klatki schodowe, w innym jest pięć klatek schodowych, w jednym działka jest tam kurcze wie Pan może być już teraz nie pamiętam pięćset metrów, a w drugim może być tysiąc pięćset metrów, więc te koszty tutaj no też są różne.

Rozumiem. Ale gdyby nie wiem, przepraszam, że tak naciskam, ale po prostu chodzi o to żeby też potem tym ludziom powiedzieć czego mogą oczekiwać, ale nie wiem czy to było by bliżej 500, 1000, czy 1500 zł, nie wiem próbuję to jakoś tak zmieścić.

Badany : Znaczy wie Pan co koszty utrzymania to bliżej jeżeli chodzi tutaj o same wynagrodzenie tego pracownika no bo to trzeba też wliczyć w utrzymanie tego budynku, prędzej będzie miał Pan gdzieś tam rocznie, gdzieś koło dziesięciu tysięcy złotych, może nie no ośmiu.(Rozumiem) oprócz wynagrodzeń plus w zależności kto co przez to rozumie to są środki czystości, jakieś tam nawozy, różne rzeczy.

Rozumiem, rozumie. Bardzo dziękuje za informację. A jeżeli chodzi o zadowolenie z aktualnego pracownika , to jest Pan zadowolony z tych prac, które on wykonuje?

Myślę, że tak.

Mhm. A z czego byłby Pan, czy jest może coś czego oczekiwał by Pan bardziej lub coś co się Panu już aktualnie bardzo podoba co byśmy pomogli potem powiedzieć (śmiej) późniejszym spółdzielniom socjalnym, na co zwracać uwagę ? Czy są jakieś rzeczy, które warto by było zmienić lub coś co się Panu bardzo podoba i to należało by pielęgnować?

Znaczy wie Pan co, no w sumie fajnie jest to że ta osoba wykazuje się tym, czym żeśmy się my sugerowali przy zatrudnianiu tej osoby, no ta osoba akurat mieszka tutaj w pobliżu tego budynku, bardzo blisko, więc mówię jeżeli się cokolwiek stanie, cokolwiek by było jest w stanie bardzo szybko, gdzieś tutaj być na tym budynku i zareagować, nie . Nie jest to gdzieś osoba, która musi dojechać, czas gdzieś tam dojazdu to jest godzina, czy ileś, bo to jest kwestia nie wiem ile ta osoba tam mieszka czy to jest sto metrów od tej nieruchomości, także ..

Czyli czas reakcji przede wszystkim, taka elastyczność, jesteśmy na miejscu coś się stanie i trzeba ... (Tak, tak, tak) rozumiem. Chciałem zapytać czy Pan wie czym są spółdzielnie socjalne?

Spółdzielnie socjalne no jeżeli tu Pan mówi, to są spółdzielnie, tutaj zawiązywane przez te osoby, które akurat mają się zajmować , tu w Pana przypadku z tego co Pan mówi sprzątniem i utrzymaniem porządku tak?

Tak, tak. To są właśnie takie podmioty ekonomii społecznej, które są w jakiś sposób zagrożone wykluczeniem społecznym, albo są bezrobotne, albo mają jakiś rodzaj niepełnosprawności i właśnie po przez pracę, próbują w jakiś sposób znowu normalnie egzystować społecznie. Chciałem się zapytać w związku z tym, jakby w takiej zupełnie abstrakcyjnej sytuacji, ale Pan jest też zarządcą, więc może, jakby większych terenów, to czy myśli Pan że byłby Pan skłonny zatrudnić osoby ze spółdzielni socjalnych do zarządzania tego typu terenami lub budynkami.

Znaczy wie Pan co, tak jeżeli, że tak powiem yyy, może tak, te osoby z którymi umowa podpisana by była ze spółdzielnią, tutaj może tak spółdzielnia, jako podmiot by się wywiązywała z tych obowiązków itd. No to dlaczego nie .

Mhm.. przepraszam bo popijałem (śmiej) A dlaczego byłby Pan skłonny zatrudnić... To może inaczej, a gdyby było, gdyby miał Pan do wyboru prywatną osobę, firmę komercyjną lub taką spółdzielnię socjalną to czy miał by Pan jakieś preferencje co do wyboru tego wykonawcy?

Znaczy wie Pan co, powiem Panu trudno tutaj powiedzieć, no mówi Pan to jest też tutaj tak gdzieś na zasadzie oczekiwań, bo to jest kwestia czy spółdzielnia była by w stanie spełnić te oczekiwania, gdzieś tam zadane, czy nie no bo to jest też, wie Pan, jeżeli się zatrudnia tą osobę, no to wtedy mu się daje jakiś zakres obowiązków, zaznajamia się go z tym co ma, nie wiem robić i tak dalej, albo nie wiem ta osoba gdzieś przyjmuje ten zakres i to co ma tutaj robić, albo też nie, no wie Pan, jeżeli są spółdzielnie tak jak Pan to mówi, no jest o tyle, że jeżeli umowę podpisuje się z podmiotem wtedy nie interesuje tutaj jakby wspólnoty, że ten ktoś jest chory, czy no bo wtedy tu firma, czy mówi tu akurat spółdzielnia musi dać kogoś innego na zastępstwo, to ma gdzieś tam jakieś plusy i minusy

Rozumiem, ok. Dobrze to już praktycznie wszystko, ja tylko chciałem zapytać bo Pan powiedział, że jest to świeży budynek, więc ta wspólnota jest nowa dosyć, dwa lata Pan powiedział chyba i chciałem się zapytać to jest jeden budynek, tak?

Tak jest.

I ten teren zielony rozumiem, nie jest jakiś duży dookoła.

Nie, nie, nie.

A mógłby Pan powiedzieć jeszcze, jaka jest mniej więcej liczba mieszkań lub mieszkańców, jak się to waha, mniej więcej w jakiej ilości?

Wie Pan co, mieszkań jest dwadzieścia.

Czyli Pan widzi tutaj szansę, bo Pan też wspominał, że Pan jest zarządcą jakby większej ilości nieruchomości, tak?

Tak, no wie Pan co no praktycznie, praktycznie można powiedzieć jednej tylko nie, a tak praktycznie no tak i w jednej tylko mieszkańcy sprzątają sami, bo chcieli, a tak w pozostałych budynkach wszędzie są jakieś firmy zatrudnione, bądź pracownicy, bądź firmy jakieś właśnie zewnętrznej i gdzie już ta umowa nie jest podpisana, nie jest pracownik zatrudniony tylko umowa zawarta z podmiotem gospodarczym, no i aczkolwiek jeżeli mówię, ktoś utrzymuję ten porządek na klatkach schodowych i wokół terenu, nie zajmują się sami tym mieszkańcy.

Mhm. Rozumiem. A tak z ciekawości jeszcze spytam, bo skoro to jest większy zarządca to przy tym wyborze tych podwykonawców rozumiem już decyduje najczęściej cena, tak? Czy są jeszcze jakieś inne czynniki?

Znaczy wie Pan co, cena, no nie tylko cena wie Pan, bo są też osiedla, która mam tak nie w tej, w innej miejscowości są pracownicy, którzy gdzieś są zatrudniani, a później się okazuje, że no nie wywiązują się z zakresu obowiązków, też wie Pa morze czynników jest, no ale nie ukrywam, że praktycznie tak jak wszędzie kluczowym czynnikiem jest cena.

Mhm. Pan też wspominał o tej bliskości i elastyczności, czy ktoś mieszka blisko i to mogła by być zaleta tych spółdzielni socjalnych, tak mi się wydaje w stosunku np. do firmy zewnętrznej, która jest gdzieś tam z po za regionu, nie wiem czy państwo...

Wie Pan co, tu akurat próbujemy zawsze jakiś tam pracowników lokalnych, znaczy wie Pan co może tutaj bardziej ta bliskość jest z tym związana, z tymi nie wiem opadami śniegu, no bo trudno nie wiem, są takie sytuacje nie wiem, mamy wspólnotę tutaj w swojej miejscowości dziesięć kilometrów dalej i okazuje się, że kurczę u nas nie pada, a tam nie śnieg pada, ta osób, która gdzieś tam już mieszka na miejscu to wie, wie Pan o co chodzi, może na chwilę wyjść tam odśnieżyć, czy posypać, no będąc już na miejscu wie jakie są warunki i jak to wszystko wygląda, nie.

No, no rozumiem, a właśnie bo tak się jeszcze zastanawiałem jakie są powody, że Państwo np. ... a właśnie, bo Pan jako zarządca większej ilości nieruchomości, czy Pan jeżeli szuka jakiś wykonawców to się ogłasza, nie wiem gdzieś na swojej stronie, czy to do Państwa się zgłaszają firmy i Państwo tylko odpowiadają?

Wie Pan co, przeważnie to dajemy gdzieś jakieś ogłoszenie w gazecie, albo np. no różnie, albo osoby same się gdzieś tam zgłaszają, często jest, że wie Pan jak powstaje jakiś budynek to są firmy sprzątające, którymi ... coś się dzieje, wtedy no sami już się gdzieś tam zgłaszają i świadczą takie usługi.

Mhm, rozumiem. No dobrze, to już chyba wyczerpany, chyba że nie wyczerpany, ale już mi Pan tyle powiedział (śmiech) nie mam serca, żeby Pana więcej męczyć. Bardzo dziękuje za poświęcony czas i życzę miłego dnia.

Dziękuję również.

Dziękuję.

KOŹMIN – SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Gdyby mógł pan powiedzieć jakiej obsługi technicznej wymagają budynki i tereny zielone którymi pan zarządza?

Budynki to powiem tak, bo tu z budynkami nie ma jakby problemu takiego, bo te elewacje, te sprawy, bo na elewacjach największym problemem to jest powiedzmy balkony. Jako dla spółdzielni, tutaj dla mnie przynajmniej. Naprawa balkonów, bo elewacje to są w większości przypadków po modernizacji, ocieplone i wykończone, jako spółdzielnie socjalne nie za bardzo na te tematy sobie dadzą radę, nie? Ewentualnie mówię roboty na balkonach, naprawa tych balkonów, ewentualnie konserwacja, tak?

A jeżeli chodzi o sprzątanie, czy jakieś takie drobne naprawy?

Tereny zielone, to i powiedzmy klatki schodowe, tutaj akurat u mnie mam firmę zewnętrzną, która sprząta. To tutaj w tym zakresie wydaje mi się, że można powiedzieć, że jest nisza. Bo z terenami zielonymi, jeżeli to będzie wszystko uzależnione od ceny. Jaka będzie cena, jakie spółdzielnie socjalne zaproponują ceny. Ale na tych pracach są w stanie wydaje mi się osiągnąć coś. No bo to chodzi o tereny zielone, to są trawniki, ewentualnie zima sypanie piaskiem, wiem że gminy dołożą tutaj do tego, żeby przekazać to w inne ręce. No mówię tutaj to jest szansa dla tych ludzi, nie? A jest dużo roboty, właśnie z tych, tych. Bardzo dużo pracy, tak? A tereny zielone żeby w miarę przyzwoicie wyglądały, trzeba sporo spędzić czasu ewentualnie być dobrze usprzętowanym.

Gdyby mógł pan jeszcze powiedzieć, jakie potrzeby według pana spółdzielnia jeżeli chodzi o obsługę terenów zielonych i naprawy drobne... co należy zrobić...?

Najbardziej dla mnie to są kwestie koszenia trawy i kwestia utrzymania porządku na chodnikach, bo zimą nie ma jakby trawy, ale jest kwestia utrzymania chodników. Żądania klientów są teraz coraz większe, także żeby te chodniki były czyste i posypane, tak? A jeszcze kłania się u niektórych mieszkańców, no nie wiem jak w Poznaniu, bo widziałem też w telewizji, że u państwa ekologia wchodzi w sypanie piaskiem, tak? (nierozpoznane) w telewizji podawane, jeszcze zimą.. a naprawy to powiem, że ta kwestia utrzymania, bo mamy jakąś zasadę, że powiem, że to jest kwestia ewentualnie zmiany, zmiany sposobu, że głównie ja mam taką zasadę, że to są drzewa 30-40 letnie. Wiem, że spółdzielnie socjalne mają ludzi, którzy będą mogli ewentualnie te drzewa i wycinać i rekultywacja terenów jakby zrobić, czyli zasadę niską wprowadzić, tak? No choćby nie likwidować tych (nierozpoznane) zielonych na te osiedla, nie? Tutaj wydaje mi się, że dbanie o tą zieleń w sensie trawniki, krzewy zielone, rabatki

kwiatowe, to będzie pole do popisu dla, dla dla tych ludzi, jeżeli będą mieli chęci i powiedzmy sprzęty, tak?

A jeżeli chodzi o sprzątanie i naprawy, to jak to wygląda u pana?

No sprzątanie klatki, to ja mówię, klatki schodowe, to nie każdy chce to robić a dwa ludzie chcą inne roboty robić. Klatka schodowa to też jest temat, który trzeba zawsze posprzątać. Bo niestety mieszkają, płacą i mają wymagania. No to też będzie, jeśli będą ci ludzie dobrze zorganizowani, będą chętni wówczas nie będzie problemu. A dwa naprawy, to wchodzi wybita szyba, gdzieś tam uszkodzone drzwi. Spółdzielnie socjalne które powstają właśnie oferują te oferty na naszym rynku tutaj też się pojawiają, znaczy druga trzecia spółdzielnia socjalna w ościennej miasta, one właśnie takie drobne naprawy ślusarskie oferują, szklarskie, tak?

A czy o tych usługach o których teraz mówimy, pan zleca te prace zewnętrznej firmie, czy też robią to jacyś dozorczy, mieszkańcy samodzielnie?

Nie nie nie, ja powiedzmy jeszcze kwestie powiedzmy, tereny zielone zlecamy pod firmy zewnętrzną. I utrzymanie porządku na chodnikach mam podzielone jakby tak, bo firma mi pomaga, mam część konserwatorów, mam małą grupę konserwatorską, którą robię drobne naprawy ślusarskie, ale jestem też za tym, żeby, żeby trochę ograniczyć te etaty jakby w spółdzielni a przekazać to innym ludziom, nie? To też jest takie poczucie mieszkańców, że pracownik jest za drogi a spółdzielnie socjalne sobie też z tego wykorzystują te dotacje unijne i oni mają też stawkę inną, tak?

A może pan powiedzieć, w jaki sposób nawiązał pan kontakt, znaczy jak to się stało, że pan rozpoczął tą pracę z firmą zewnętrzną, bo chodzi o to, żeby wiedzieć w jaki sposób w ogóle nawiązać współpracę ze spółdzielniami..

Ja powiem tak, ja tu miałem problem powiedzmy.. to że weszły sprzątaczkę firma zewnętrzną no to miałem problem powiedzmy personalny z pracownikami. Były to osoby starsze, których część przechodziła na emeryturę już tam, część tam były takie brzydko powiem większe oczekiwania tych ludzi w stosunku do jakby wynagrodzeń i jakby ich prestiżu i po prostu podjęliśmy tutaj decyzję z radą wspólnie, że wystąpimy jakby z pytaniem, czy jakaś firma zewnętrzną by się nie podjęła tego. Dla mnie też z drugiej strony było ważnym argumentem, że jak ja miałem swoją ekipę sprzątającą, swoje sprzątaczkę musiałem dbać w okresie urlopowym o zastępstwa, to wszystko tak. Jeśli mam umowę z firmą zewnętrzną, to nie interesują mnie te sprawy urlopowe, tylko czy jest robota wykonana, tak? Ja powiem tak, jeżeli jest to osoba, firma zewnętrzną dba tylko o to i ma tylko do roboty to, to temu podmiotowi zewnętrznemu też zależy, żeby jak najwięcej zrobić. Powiedzmy jakość też pracy się poprawia. Ościenne spółdzielnie też mają firmy zewnętrzne albo mają (nierozpoznane) na zasadzie podmiotów zewnętrznych, wiem że w Poznaniu też jest to preferowane w spółdzielniach, że dozorca odpowiada za cały jakby rozmysł domu i wszystkiego tak? Rozliczony jest od efektywności pracy, tak? Jeżeli on ma płacone za jeden blok ileś tam, to jeżeli uda mu się zrobić dwa trzy bloki, to jego wynagrodzenie będzie wyższe, tak? To też jest czynnik, który troszkę przemawia za ludźmi, że będą wykonywali tą robotę szybko, to mogą zejść sobie powiedzmy z tego terenu, a jak była ta firma u mnie to starym układem, musiało być 8h pracy, czyli ta praca nie zawsze była robiona w tempo, tak?

Rozumiem. Czyli mówiąc krótko, państwo wystąpili z ofertą i zgłosił się wykonawca?

Tak, tak. Zgłosił się podmiot zewnętrzny, który teraz powiedzmy wykonuje usługę na osiedlu, jeżeli swoją robotę skończy zgodnie z umową, jeżeli to wszystko jest wykonane, nie ma żadnych skarg, to może przejść sobie w tym czasie zrobić inną firmę, inną instytucję. Bo wiem, że te firmy sprzątające rozszerzają ofertę i przechodzą po prostu na inne budynki.

Rozumiem. A może pan powiedzieć jak często wykonywane są te czynności sprzątające i zajmujące się obsługą tych terenów zielonych?

Ja powiem tak, klatki schodowe są zamiatane codziennie u nas, klatki są codziennie zamiatane. Piwnice, zasoby piwniczne są przeglądane też codziennie, zamiatane raz w tygodniu piwnice a czyszczone takie pozostałości, papierki, butelki, wiadomo że mieszkańcy gdzieś tam zawsze zostawiają, codziennie sprzątane. Klatki schodowe myte są co dwa tygodnie. U mnie tak ustaliliśmy z firmą zewnętrzną. I do tego dochodzą, że tereny zielone, no to raz w tygodniu, na terenach zielonych, na poszczególnych robi to firma sama, wzięli parcelę, raz w tygodniu trawniki muszą być oczywiście obrobione. Czyli wygrabione coś tam, jeżeli są chwasty, to spryskane środkami chemicznymi, żeby na chwasty, te sprawy tak?

Mhm, a jeśli chodzi o jesień i zimę?

A zimą to tak jak mówię, klatki schodowe codziennie myte, a na odśnieżanie to też codziennie, jeśli jest śnieg, no to codziennie firma zewnętrzna pomaga nam tutaj, bo nikt nie posiada sprzętu mechanicznego, nie zakupiła a myśmy mieli też stary sprzęt mechaniczny, który dogrywamy, współpraca taka jakby, tak? Mamy swoich konserwatorów do odśnieżania a firma zewnętrzna dba o klatki zewnętrzne, czyli posypanie solą zejść/wejść do bloków i no i pozostałe rzeczy.

Czyli rozumiem, że sprzęt państwo częściowo zapewniają do pracy jako..

Tak, no bo już część mieliśmy, odchodząc firma nie była jakby zainteresowana sprzętem a ja mając konserwatorów jestem w stanie wykorzystać w pełnym zakresie i mam więcej roboty a awarii mniej, żeby ich też nie zwalniać, tą ekipę, żeby ona miała jakąś robotę, to się pozmienia, że wynajmę część mechaniczną a ci na zewnątrz dają ten czynnik ludzki, siłę jakby, tak? Nie wszędzie wejdę też ze sprzętem mechanicznym. Jednak ta praca ludzka i ręce są niezastąpione w tej pracy.

A czy uważa pan, że takie spółdzielnie socjalne powinny mieć na swoim stanie jakiegoś rodzaju sprzęt, czy czy widzi pan takie rzeczy, które są niezbędne, żeby te spółdzielnie je miały posiadały?

Z tego co widzę to tutaj te nasze ościenne spółdzielnie które znam, czy firmy, to idą w dla mnie dobrym kierunku, bo teraz biorą kompleksowo. Jeżeli już trawniki to nie skupiają się na małych ręcznych kosiarkach, tylko kupują większy gabarytowo sprzęt, te wszystkie sprawy. I wydaje mi się że jest to dobry kierunek. Wiem, że tutaj w miastach ościennych spółdzielnie socjalne też wspólnie z rodzinami przejmują obowiązki jak właśnie dbają o tereny zielone.. dlatego potrzeba trochę tego sprzętu. Tylko kwestia wyboru tego sprzętu, żeby nie było to zbyt przestrelone, tak? Żeby to był sprzęt umiejętnie wykorzystany, albo umiejętnie kupiony, tak? Bo to nie zawsze potrzebny jest duży ciągnik. Zdaje się, że więcej potrzeba takich mniejszych maszyn no i też łatwiej się tymi maszynami, tymi maszynami ci ludzi sobie poradzą, tak?

No też jest kwestia kwalifikacji, czy państwo jak zatrudniali tę firmę zewnętrzną to zwracali na kwalifikacje pracowników?

No zwracaliśmy bardziej uwagę... no na kwalifikacje też, ale na klatkach schodowych do mycia to jeżeli są panie zatrudnione, to mają pojęcie. Wiadomo, że jeżeli firma wchodzi, to nie wszystko jest powiedzmy dozwolone, na jakieś środki chemiczne używane, bo tu są dzieci, tak? Trzeba zwracać uwagę, żeby te środki były bardziej proekologiczne albo neutralne, tak? Jak to są czyszczone przemysłówki, to to jest inaczej do sprzątania, tak? A wiadomo skupiska ludzkie, gdzie jest możliwość dzieci, gdzie są te zwierzęta, no to trzeba zwrócić uwagę firmom, żeby nie stosowały jakichś tam środków drażniących, czy ewentualnie żrących. I oczywiście BHP, żeby to było zabezpieczone wszystko.

A jeśli chodzi o jakieś naprawy właśnie? Czy takie sytuacje kryzysowe, to jakiego czasu reakcji pan oczekuje?

W takich skupiskach przy awariach, liczy się szybkość. To jest kwestia doby, ewentualnie kwestia dwóch dób. Ewentualnie tak jak mówię szybkiego zabezpieczenia i dalszej naprawy kompleksowej po pewnym okresie. Ale to jest jak najszybsza reakcja. Ale tutaj wiem, że te firmy, które tutaj robią i te i spółdzielnie socjalne, które często powstają są telefony gdzie się można już z tymi ludźmi dogadać i oni są też bardzo elastyczni. To też jest na plus, bo widać, że zależy im na pozyskaniu klienta, tak?

Rozumiem. A może pan powiedzieć, jakie są średnie miesięczne koszty utrzymania budynku w dobrym stanie jeśli chodzi o te usługi sprzątająco-naprawiające a terenów zielonych i czy one się zmieniają w zależności od pory roku?

Nie no, my tu mamy podpisaną umowę długofalową i mamy stawkę gdzie płacimy ryczałtem miesięcznym, tak? Dochodzą, jeśli jest tak w umowie zapisane pewne klauzule, że jeżeli jest coś poza ten zakres to jest to rozliczane ewentualnie negocjowana cena, tak? Ale wszędzie standardowo jest przyjęte, że miesięcznie tyle i tyle za takie i takie usługi płacimy, tak?

A czy mógłby pan zdradzić chociaż mniej więcej, w jakichś widełkach, jakie to są koszty?

No powiedzmy, u mnie kształtuje się to, to tak zależy w zakresie od 5 do 10 tysięcy złotych. Miesięcznie za usługę sprzątania i terenów zielonych.

Jaka to jest powierzchnia i ilość budynków?

Coś około 16 budynków mieszkalnych, dużych.

A jeżeli chodzi o tereny zielone?

Okolo 5 hektarów.

Bez względu na to, czy to jest zima, czy lato to jest cena...

Zimą to jest, to dochodzą ewentualnie kwestie dodatkowych, poza standardowych, bo przyjęliśmy sobie w umowie, że sypimy dwa albo 3 razy dziennie piasek. Jeżeli jest zima, tak jak dwa lata temu, czy trzy lata temu, była kwestia no większej ilości sypania piaskiem, opady śniegu były. To kwestia negocjacji, siada się do stołu i negocjuje jak to będzie rozliczane.

A mógłby pan powiedzieć od jak dawna współpracuje z firmą którą pan teraz nawiązał współpracę, zewnętrzną?

7 lat.

To długo. I mógłby pan powiedzieć, czy jest pan zadowolony i jeśli tak, to dlaczego i jeśli nie, to dlaczego?

Powiem tak, jestem zadowolony, wypracowaliśmy pewne standardy i nie mamy jakby problemów, wszystko jest jakby na telefon, firma też dopracowała swoje propozycje, które myśmy przyjęli, jak to wyglądać ma. Powiem tak – ja jestem zadowolony z firmy zewnętrznej, nie mogę narzekać.

A może pan powiedzieć, czy jest jakiś czynnik, który szczególnie się panu podobał?

Jest firma elastyczna, nie ma jakby problemu, żeby zadzwonić, mamy awarię, np. awarię kanalizacji, no to są w stanie przysłać nam też pomoc w godzinach wieczornych, przy takich skupiskach a szczególnie w okresie przedświątecznym to wygląda nieciekawie akurat. Więc akurat ta firma akurat jak dzwoniemy, to nie ma problemu, żeby przysłała i doprowadziła budynek do użyteczności.

Rozumiem. A może pan powiedzieć, jakie były najważniejsze czynniki, które zdecydowały o wyborze tego wykonawcy?

Jak wszędzie w spółdzielniach decydują rady nadzorcze, bo zarząd to jest tutaj od zarządzania i od współpracy z tymi firmami no ale oczywiście, robiąc takie firmy to trzeba zrobić jakąś formę zapytania ofertowego, ewentualnie przetargu, no cena. Najpierw to jest cena. Pierwszym czynnikiem jest cena a potem dalsze to jest czas wykonania usługi i pozostałe składniki.

A pozostałe składniki są jeszcze jakieś ważne, poza tym czasem wykonania usługi i ceną?

To jakakolwiek jakość, czy jak to się teraz brzydko mówi, gratisy jakieś dodatkowe. Firmy jak startowały to ewentualnie coś tam dorzucały od siebie. To usunięcie tam na przykład, że firma awarie wieczorne robi tam np. gratis. Że nie będzie to rozliczane, bo wchodzi im to w cenę. Inne firmy np. za to od razu wystawiały że tylko te osiem czy tam siedem (nierozpoznane) zgodnie z umową, a reszta jest płatna.

Dobrze. Rozumiem, że wie pan czym są spółdzielnie socjalne, bo tak wyraża się pan, jest pan zorientowany. Jeśli się nie mylę.

Tak, bo też działają, nie wiem, czy dobrze kojarzę. Spółdzielnie socjalne pojawiają się pod różnymi nazwami i spółdzielnie socjalne i zakłady aktywizacji zawodowej, te rzeczy..

Podsumowując – ludzie, którzy są po prostu zagrożeni wykluczeniem społecznym, albo bezrobotni, albo z pewną niepełnosprawnością, lub innym problemem.

Odbieram bardzo pozytywnie, bo mam współpracę akurat teraz z jednym zakładów takiej aktywizacji zawodowej, gdzie pracują ludzie i wykonują bardzo dobrą robotę, korzystam z ich usług też, jeżeli chodzi o tych ludzi niepełnosprawnych.

Rozumiem, czyli rozumiem, że byłby pan skłonny zatrudnić osoby z takiej spółdzielni, gdyby oczywiście nie było tego podmiotu z którego jest pan zadowolony, do zadań związanych z dbaniem....

No oczywiście. Oczywiście, że tak. Dla mnie liczy się jakość i nie przeszkadza mi, kto to będzie robił wszystko. Bo to jest robota, która nieraz jest naprawdę ciężką pracą i naprawdę tych ludzi trzeba szanować. U nas w okolicy spółdzielnie zaczęły teraz właśnie powstawać jak słyszę, czy przemianowywać się na te spółdzielnie socjalne, bo one były kiedyś pod innymi nazwami, czy mniej tego było, teraz widzę że się środki unijne otworzyły też tam i powstają.

A gdyby miał pan do wyboru zlecić zadania dotyczące utrzymania terenów zielonych, tak abstrakcyjna sytuacja, gdyby miał pan trzy różne oferty równoważne: osoby prywatnej, firmy komercyjnej lub tej spółdzielni socjalnej, to które rozwiązanie by pan wybrał?

Ciężkie pytanie. Ale no.. też zależy bo my jesteśmy małą miejscowością, znamy większość pracowników spółdzielni socjalnej tak? Bo często te osoby gdzieś tam znamy, pracowały pod urzędem miasta i gminy i wydaje mi się, że zleciłbym to spółdzielni socjalnej.

Rozumiem. A dlaczego?

Choćby z tego powodu, że te firmy zewnętrzne, siedziby mają poza miastem swoim, tak? A spółdzielnia socjalna działa na terenie swojego miasta, mieszkańcy nasi, bezrobocie, ewentualnie inne rzeczy, wydaje mi się, że jest to pomoc dla ludzi i odciążenie dla miasta, tak? Że zejdą z tego albo bezrobocia albo otworzą się dla ludzi.

To już było właściwie ostatnie pytanie, jeszcze tylko chciałem zapytać, takie techniczne rzeczy, bo ja dzwonię do spółdzielni, to jest spółdzielnia?

Tak!

Od ilu lat działa ta spółdzielnia?

1964 r.

A może pan powiedzieć jak wygląda ilość mieszkańców?

538 lokali.

A mieszkańców?

1500-1600. Ludzie przychodzą, wychodzą, rozchodzą się...

Tak tak, chodzi o przybliżenie. Bardzo panu dziękuję.

KALISZ – ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI

Gdyby mógł Pan powiedzieć jakiej obsługi technicznej wymaga budynek i tereny zielone aktualnie ten, którym Pan zarządza?

Ten budynek jest w strasznej kondycji technicznej. To jest wymiana pionów kanalizacyjnych, dachy, wszystkie konstrukcje drewniane na dachu, dach cały... terenów zielonych przy tej kamienicy nie ma. One są bardzo ograniczone. Ale wszystkie metalowe części, które są wrzucone w konstrukcję muru wymagają wymiany bądź podparcia. Instalacja elektryczna wymaga wymiany, mieszkańcy mają własne piece a warto by było przejść pod ogrzewanie miasta ze względu na zatrucie środowiska... tak to wygląda.

A jeżeli chodzi o drobniejsze rzeczy, sprzętanie, drobne naprawy, odśnieżanie, jak to wygląda?

Drobniejsze... wie pan co, to zależy co pan pod tym terminem rozumie.

Chodzi o np. sprzątanie, nie wymiana pionów kanalizacyjnych, obsługa tego miejsca dookoła, np. jak spadnie śnieg to odśnieżyć, czy tego typu prace Państwo też zlecacie?

Tak, tak. To są obowiązki właściciela domu, one wynikają z prawa: utrzymanie czystości, usunięcie śniegu, lodu. Utrzymanie części wspólnej w czystości, schodów, okien ich szczelności.

Może Pan powiedzieć jak to wygląda?

Sprzątanie, odśnieżanie, mycie okien to wszystko są obowiązki gospodarza domu.

A kto to jest gospodarz domu, to jest jakaś zatrudniona osoba?

Tak, to jest taka osoba zatrudniana do utrzymania bieżącej czystości. Dozorca.

A może Pan powiedzieć w jaki sposób nawiązała się współpraca z tą osobą?

My tę nieruchomość przejęliśmy od innego zarządcy i ta osoba już była zatrudniona i my przedłużyliśmy jej umowę. Ta osoba tam mieszka, jest osobą niepracującą więc w ten sposób dorabia.

A w przyszłości jeśli Państwo będą poszukiwać takiej osoby to Państwo będą się ogłaszać, ludzie będą się zgłaszali bezpośrednio? Jak Pan to przewiduje?

Jest kilka możliwości. Jeśli się przejmuje nieruchomość to ktoś taki już tam jest i albo mieszkańcy są z niego zadowoleni, albo nie. Bazujemy też na ludziach których znamy. Właśnie ta pani, która teraz sprząta zrobiła na mnie dobre wrażenie, więc chętnie bym jej zaproponował współpracę w szerszym zakresie. Mamy też osobę, która sprząta na innej nieruchomości i chętnie by się podjęła i można też wynająć firmę zewnętrzną która takie usługi wykonuje. Możliwości jest mnóstwo.

A mógłby Pan powiedzieć dlaczego ta pani zrobiła na Panu dobre wrażenie?

Jeżdżę tam na kontrolę, mieszkańcy mi nie zgłaszali problemów, to jest pierwsza sprawa. Jeśli by było nieposprzątane to bym miał telefony od mieszkańców a takich nie mam. Jeżdżę na kontrolę widzę, że jest czysto, nie widzę papierków, to mi wystarczy.

Rozumiem, a czy może Pan powiedzieć jaki były najważniejsze czynniki, że Pan wybrał tę osobę?

Najważniejszym czynnikiem było to, że ona już tam pracowała, znała nieruchomość, znali ją ludzie i nie zgłaszali sprzeciwu.

Rozumiem, że cena jej usług nie była tutaj najistotniejsza.

Ona pracowała na taką stawkę jak u poprzedniego zarządcy, więc tutaj ludzie nie protestowali. Nie wiadomo jak będzie jak będzie chciała podwyżkę od 2014 czy 2015 roku, nie wiadomo jak ludzi zareagują. Pracuje za taką stawkę za jaką pracowała.

Czy mógłby Pan powiedzieć jak często wykonywane są przez nią te usługi, sprzątanie itd.?

Sprzątanie posesji codziennie, zimą kiedy spadnie śnieg to codziennie o 5 rano musi posypać piachem. A jeżeli chodzi o sprzątanie, mycie poręczy, okien to raz na miesiąc.

A czy jest wymagany szczególny sprzęt?

Nie, to są szczotki, ścierki, miotły, wiaderko do mycia, środki do czystości, szufla do śniegu, tego typu rzeczy.

Rozumiem, że ten sprzęt jest zapewniany przez zarządcę?

Przez wspólnotę.

A czy Pan jako zarządca zwraca uwagę na kwalifikacje osób zajmujących się terenami zielonymi?

Nie, nie dlatego, że nie wymaga to szczególnych kwalifikacji.

A jeśli chodzi o naprawy to czy ta Pani dokonuje też napraw?

Nie, nie, Nie! To wykonuje firma zewnątrz, z którą mamy umowę i ona tym się zajmuje.

A czy może Pan powiedzieć jak doszło do nawiązania tej umowy?

Ten kontakt został nawiązany przez spółdzielnię mieszkaniową i to jest kontakt stamtąd.

Czyli to jest sprawdzona firma?

Tak, tak, wiemy, że można im zaufać.

W tym przypadku rozumiem, że oni mają własny sprzęt i przyjeżdżają z nim?

Tak, tak.

Rozumiem, że jak Pan coś zgłasza to oni przyjeżdżają natychmiastowo?

Tak, tak, dokładnie.

A jakiego czasu reakcji Pan by oczekiwał jeżeli chodzi o naprawę drobnych usterek?

Zawsze się umawiam z tą firmą, że jeżeli chodzi o takie prace jak wyciek wody to zawór mogę sam zakręcić, ale jak potrzebuje konsultacji to muszą być od razu. Praca może być odłożona, ale jeśli chodzi o zabezpieczenie nieruchomości to to musi być od razu. Naprawa może poczekać, to jest indywidualna sprawa, ale na wodę to mieszkańcy mogą czekać góra jeden dzień, jeśli to by trwało dłużej to dzwoni się po innych firmach jeśli ta nie może i szukamy, żeby inna naprawiła. To jest odpowiedź w zależności od sytuacji. Ta firma, która dla nas pracuje musi na pewno od razu zabezpieczyć nieruchomość.

Ja miałem na myśli takie drobniejsze rzeczy, te wszystkie pytania służą tym kwestiom spółdzielniom socjalnym, a mi chodziło o takie drobne sprawy jak zabezpieczenie stłuczonej szybki, wymiana żarówki czy takie drobne rzeczy, które oni pewnie też wykonują.

To nie jest problem, tego nie może zrobić dozorca, to musi być ktoś kto ma uprawnienia elektryczne, więc ta żarówka może poczekać dzień czy dwa, ale takie drobne rzeczy, to nawet jak nie przyjedzie firma to ja przyjadę i to zrobię, ja to zabezpieczę. Wymiana szyby to też może poczekać, najwyżej to folią zasłaniamy. Wie pan, to wszystko zależy od sytuacji. Od tego kto jest na rynku dostępny, czy to wymaga natychmiastowej interwencji. Wiadomo, tam mieszkają ludzie, nie mogą się czuć lekceważeni.

A może Pan powiedzieć ile kosztuje utrzymanie w tym kontekście terenów zielonych, czy takie drobne prace, jakie są miesięczne koszty utrzymania tego budynku i terenów dookoła. Chciał widelki, żeby można było wiedzieć i czy ta cena różni się w zależności od pory roku?

Już panu mówię, koszt zarządzania to 300zł, koszt dozorczy, koszt wody to ... A czy wynagrodzenia też w to wchodzi?

Przed wszystkim wynagrodzenia, bo rozumiem, że resztę ponosi pan jako zarządca.

No nie, bo jest fundusz remontowy, inwestycyjny i ja jestem tylko od rozdysponowania tych środków. Te wszystkie koszty ponosi wspólnota, ja nimi tylko dysponuję, żeby należycie je wydać. Ta wspólnota ma tylko 10 mieszkań, licząc jak by moje wynagrodzenie, dozorczy, to jest tak 600-700 zł. Ale nie liczymy dużych napraw, wymiany pionów, dachu, to jest kwestia 2000zł. Wynagrodzenie to jest 700zł, może pan założyć.

A jeśli chodzi o wynagrodzenie osób, które sprzątają to...

...To 300zł. brutto.

I pora roku nie ma znaczenia?

Tak, tak.

A jeszcze chciałem zapytać czy Pan się orientuje czym są spółdzielnie socjalne?

Szczerze mówiąc nie.

To już mówię, to są podmioty ekonomii społecznej, które zatrudniają osoby zagrożone wykluczeniem społecznym ze względu np. na bezrobocie albo rodzaj niepełnosprawności, albo rodzaj uzależnienia, które kiedyś miały i próbują wrócić do społeczeństwa, zakładają takie spółdzielnie i dzielą się, próbują pracować i zatrudniać się. Chciałem się zapytać czy w Pana przyszłości byłby Pan skłonny zatrudniać takie osoby do obsługi technicznej czy terenów zielonych, napraw czy takich drobnych robót?

Do napraw potrzebne są kwalifikacje, jeśli ktoś będzie miał kwalifikacje, szkołę to tak. Ale jeśli nie to w razie wypadku ja mogę być oskarżony o to, że zatrudniłem osobę bez kwalifikacji. Do terenów zielonych nie ma problemu, do sprzątania też, kwalifikacji nie potrzeba. Ale po to, żeby wymienić żarówkę trzeba mieć uprawnienia elektryczne. Jeśli ta osoba będzie miała kwalifikacje, to mnie nie będzie obchodziła jej przeszłość, jeśli będę widział, że ta osoba wywiązuje się z zadań, przyjeżdża w umówionym czasie, to mnie nie interesuje co się z nią dzieje. Najważniejsze, żeby tutaj akurat były kwalifikacje.

A proszę powiedzieć gdyby Pan miał do wyboru prywatną osobę do zatrudnienia lub firmę prywatną, lub spółdzielnię socjalną to czy miałby Pan jakieś preferencje?

Wie Pan, zawsze się otacza osobami, które się zna. Jeśli ja z kimś pracuję 5 czy 6 lat to w pierwszej kolejności będę z nim współpracował. Ale jeśli były by to równorzędne podmioty są obce, to dla mnie najważniejsza jest tutaj rozmowa. Chociaż ta spółdzielnia musiałaby mieć zdolność wystawiania faktur. Dla mnie podstawą jest faktura jeśli coś zlecam. Musiałby być to podmiot zarejestrowany, mający działalność gospodarczą.

A czy ten dozorca aktualnie...

...akurat w tym przypadku ten dozorca został naszym pracownikiem i jedną taką osobę mogliśmy w ten sposób przyjąć, ale nie wyobrażam sobie przyjęcia tak 10 osób, które świadczą mi usługi niewielkie. Dozorca to jest osoba, która takie usługi wykonuje codziennie, to taką mogę przyjąć, tak jak pan słyszał, ona zarabia bardzo niewiele i pracuje niewiele i jest w stanie obsłużyć kilka nieruchomości. Jeśli miałbym zatrudnić na umowę zlecenie, kiedy „złota rączka” może przyjść w jednym miesiącu a w dwóch nie, to jest to problem. Bo jak to rozliczać, jak się umawiać. Dla pewnego obrotu biznesowego lepiej jest mieć osobę, która ma działalność, dostają umowę zlecenie, czy dostają jakieś zadanie do wykonania i obrót księgowy jest prosty i racjonalny.

Czyli ten dozorca pracuje na umowę zlecenie?

Tak. Takiego potencjalnego dozorcę można przyjąć na umowę zlecenie, bo to są usługi wykonywane codziennie, jemu się należy stała pensja.

Może Pan jeszcze powiedzieć jak długo działa ta wspólnota, która Pan zarządza.

Ta wspólnota była w takim dziwnym zrzeczeniu, ona nie była zrzeczeniem, ona funkcjonowała wtedy kiedy państwo na początku lat 90' oddawało kamienice właścicielom. W listopadzie 2012 r. pomogliśmy im założyć wspólnotę w sensie, że założyliśmy ją nadając Regony, NIP-y, uchwały. Formalnie istnieje od listopada 2012 r. Wcześniej istniała w ogólnym zarządzie budynków prywatnych właścicieli.

Ona jest teraz w jednym budynku?

Tak, odeszliśmy od spółdzielni mieszkaniowej i założyliśmy własną działalność, którą prowadzimy od pół roku i mamy jeden budynek.

A wielkość budynku, ilość mieszkańców?

To jest 11 lokali, 16 mieszkańców. 17 dokładnie.

KALISZ – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

No rozumiem.

Jak kupią kwiatki albo zrobią sami to już no, jak to we wspólnocie.

No tak oczywiście to jest jasne, ale to każda tego typu informacja jest wartościowa i przydatna. Gdyby pani mogła powiedzieć jakiej obsługi technicznej wymagają budynki i tereny zielone, którymi pani zarządza.

Ja zarządzam małym terenem przy budynku.

Przy jednym budynku tak?

Tak. Tu na plantach gdzie mieszkamy to urząd miasta ma już umowę jakimś tam nie wiem nawet, tylko słyszę, że sprzątają i robią. Bo tu jest przy plantach takich miejskich. No mam ulice i teren zielony. Sprzątają, koszą, przycinają, teren zielony.

Rozumiem. Czyli to miasto jest odpowiedzialne za wynajem osób, które się tym zajmują czy państwo?

Biorą udział w przetargu i miasto. Przecież plan <nie słycać> ani żadnej wspólnoty ani moje. Ja tylko teren krótki, mały na podwórku.

I ten teren, który pani ma na podwórku ale również teren klatek schodowych, sprzątania itd.

No to mam dozorcę.

Czyli jest dozorca tak, który się tym zajmuje.

On dołem a mieszkańcy klatkami.

Aha, a czy ten teren podwórka, to czy tym się zajmują również mieszkańcy czy dozorca?

To on i śmietnik, to ma dozorca. Przy śmietniku i na około budynku.

A czy jeżeli chodzi o tę współpracę z dozorcą to czy ten kontakt, może pani przypomnieć sobie jak on się wywiązał, to znaczy czy to był jakiś rodzaj ogłoszenia czy ta osoba się sama zgłosiła?

Sama się zgłosiła.

Sama się zgłosiła.

Jest to emeryt, który dorabia.

Rozumiem. A może pani powiedzieć co należy do obowiązków dozorca?

No to na około budynku, przy śmietniku, latem kosi trawę, ale tylko latem kosi. Ewentualnie podlewa jak jest susza, no sam robi to co widzi, przy śmietniku ma być czysto i na około budynku. Zimą odśnieża a latem kosi trawę.

Rozumiem. A takie rzeczy jakies tam sadzenie roślin.

Nie, to wszystko mieszkańcy.

To już mieszkańcy rozumiem. A np. grabienie liści?

To dozorca.

A jak często są wykonywane tego typu czynności przez niego tzn. sprzątania?

Jak potrzeba. Raczej jest co dzień na budynku ale co robi to ja za nim nie chodzę. Ale jest czysto i jest porządek.

Rozumiem, czyli nie ma potrzeby.

Nie ma, u mnie jest mała wspólnota bo to jest jeden budynek także nie wiele panu powiem.

A jeżeli chodzi o sprzęt do prac?

To wszystko kupujemy.

To wszystko zapewnia wspólnota nie dozorca. A jakiego rodzaju sprzęt jest potrzebny do tych wszystkich prac?

Taczka, grabie, szpadle, nie wiem co tam jeszcze.

Kosiarka?

Tak.

A czy potrzebne są jakieś szczególnego rodzaju kwalifikacje do wykonywania tych prac?

Jak jest porządny człowiek i trochę ma rozumu to wszystko będzie umiał.

Czyli raczej jeżeli chodzi o państwa, gdy szukali tego dozorca to nie kierowali się tym kluczem, żeby jakieś wykształcenie czy doświadczenie itd.

Nie, jak ktoś jest chętny do pracy i widać zna się. Może działkę ma nie wiem nawet.

A jeżeli chodzi o koszty utrzymania obsługi tych wszystkich napraw i sprzątania to czy one są wysokie, albo czy one się zmieniają w zależności od pory roku itd.? Czy to jest raczej stała opłata?

Dozorca ma wynagrodzenie i nie ma żadnych, no i plus te zakupy na środki czystości czy na zieleń i koniec, nie ma nic więcej.

Czyli w zależności od tego czy to jest zima czy lato, ta opłata jest taka sama.

Płyny do mycia, czy płyny do szyb, czy ściereczki. Nic więcej nie potrzeba. Cztery klatki schodowe są.

Rozumiem. A czy może pani powiedzieć od jak dawna współpracuje pani z tym dozorcą?

No może z 5 lat jest, tak już miałam chyba 3 a budynek ma 20.

I rozumiem, że jest pani zadowolona z tej współpracy jak do tej pory?

Bardzo. Oby mi się nie popsuł.

A co sprawia, że jest pani tak zadowolona z tej współpracy?

No bo jest czysto.

Przede wszystkim to?

Tak, jak już się zbliżają bliżej święta to na święta ekstra pachnące klatki są. Doły, szyby, bo to szybki mają w drzwiach.

A czy są jakieś inne powody?

Kosze są sprzątnięte, bo pod każdą klatką mamy kosze bo rzucali byle gdzie.

Czyli rozumiem, że czystość w takiej perspektywie ważności wspólnoty mieszkaniowej jest tutaj dosyć ważną wartością?

Tak. Były myte klosze wszystkie, uzupełniane żarówki.

Aha, czyli takie drobne naprawy to dozorca też się zajmuje. A jeżeli chodzi o, pani powiedziała, że jest bardzo zadowolona, ale czy może pani sobie wyobrazić coś co mogłoby być jeszcze lepiej?

Zawsze może być lepiej, ale lepiej to więcej pieniędzy a u nas to grosze bierze. 550 złoty za miesiąc to co mogę wymagać. Zawsze jest 2 godziny dziennie i robi. Bo sądzę jakby nie był to by mi się nabrudziło, bo to albo wiatr nawieje tych śmieci albo wiadomo. Tak jak mówię panu my tu planty mamy to jesienią liście czy coś, no to stale musi przed budynkiem zamiatać te liście.

Rozumiem, czyli raczej nie ma pani żadnych powodów aby próbować zmieniać aktualnego wykonawcę tych prac, jest pani zadowolona, jeżeli chodzi o stosunek pracy, efektów do ceny.

Kwestia uzgodnienia, nie?

A orientuje się pani może lub wie czym są spółdzielnie socjalne? Słyszała kiedyś pani o tym jak spółdzielnia socjalna?

Trochę słyszałam, ale tak szczegółów mniej więcej?

To ja powiem tylko czym jest ta spółdzielnia socjalna. To jest podmiot ekonomii społecznej, który zatrudnia osoby zagrożone wykluczeniem społecznym, czyli to są takie mikroprzedsiębiorstwa ludzi np. długotrwale bezrobotnych albo z jakąś niepełnosprawnością, które próbują sobie jakieś poradzić i wrócić do społeczeństwa poprzez pracę również. I chciałem się w związku z tym zapytać, tak zupełnie abstrakcyjnej sytuacji w oderwaniu od tej, czy byłaby pani skłonna zatrudnić osoby ze spółdzielni socjalnych? Związanych z dbaniem, podobną pracę, jaką wykonuje ten pan. To gdyby go nie było, wyobraźmy sobie taką sytuację teoretyczną.

Ależ oczywiście. Mi nie przeszkadza jaka to osoba, byle uczciwa. I w Kaliszu to ja uważam, że jest potrzebne takie coś też. Nawet wie pan co do sprzątnięcia u ludzi w mieszkaniach, starszym ludziom, czy mycie okien. To tutaj jest bardzo poszukiwane. Ja nawet sama o tym myślałam. Myślę, że to jest to, złoty pieniądz. Tylko trzeba się oprzeć uczciwymi ludźmi, bo jak ktoś wpuści do mieszkania, tak jak ja, to liczy, że to będzie uczciwe i nic nie będzie ukradzione że tak powiem, drobnostka zostawiona na wierchu, a myją okna. Ja też korzystam z takiego małżeństwa co właśnie przychodzi mi sprzątać.

Rozumiem. Czyli takie podmioty pani raczej, patrzyła by na nie ochoczo.

Tak, tylko mówię, że ktoś by mi musiał polecić, że to są uczciwi ludzie i wpuszczam, czy osoba czy dwie, bo jakoś są małżeństwa, przychodzą i sprzątają. Jedna pani, drugiej pani. Bo ja rzeczywiście nie zawiodłam się, mogę wyjść a oni sprzątają.

A gdyby miała pani do wyboru przy zatrudnianiu do pracy w swojej spółdzielni, w abstrakcyjnej sytuacji, osoby prywatnej, firmę komercyjną, spółdzielnie socjalną, to które zadanie by pani preferowała? I dlaczego?

Jak, jeszcze raz? Komercyjne, czy spółdzielnie socjalną?

Tak, czy byłaby to prywatna osoba, jakaś firma komercyjna lub spółdzielnia socjalna. Czy miałyby pani jakieś referencje i dlaczego jeśli tak.

Ponieważ ja jestem społecznik to dałabym szansę tej spółdzielni socjalnej. Tylko mówię, na prawdę bym musiała wiedzieć, że to jest dobra opinia. Bo jak ktoś ma zarobić to niech to robią ci co potrzebują bardziej.

A jeżeli chodzi, pani wspominała dosyć dużo o tym kryterium uczciwości przy wyborze.

To jest najważniejsze.

A czy są jeszcze jakieś inne kryteria, które dla pani byłyby ważne?

Czystość. Jeżeli ktoś jest brudas i sam sobą nic nie prezentuje no to chyba nie będzie sprzątał. No ja tak myślę.

A jeżeli chodzi o konkurencję to tak się zastanawiam, czy państwo dostają dużo zgłoszeń na temat tego rodzaju prac, do siebie do wspólnoty.

Te dwa lata miałam coś do sprzątnia, ale teraz nie.

Czyli raczej rzadko są takie zgłoszenia?

Dwa lata temu, była taka oferta. Ale to nawet nie wiem, to komercyjne coś było.

Rozumiem, że to była komercyjna oferta w sprawie sprzątnia jakiegoś tak?

Tak.

I pani ją odrzuciła rozumiem?

Tak.

A można wiedzieć dlaczego?

No bo mówię miałam już tego pana.

A jeśli można jeszcze spytać, ta firma komercyjna była raczej droższa od usług tego pana czy podobnie to wychodziło?

Oj na pewno będzie droższa.

Na pewno droższa, rozumiem. No dobrze to wydaje mi się, że już pani mi odpowiedziała.

No nie wiele odpowiedziałam, nie wielka tu jest wspólnota. Żyjemy sobie jak jedna rodzina, w domu 40 rodzin.

40 rodzin.

32 i 8 sklepów.

A jeżeli chodzi o wielkość to jest duża wspólnota?

2500.

2500 metrów. Bo pani powiedziała, że od 20 lat ona działa tak?

Tak.

Ale pani jest tam od paru dopiero?

Nie, od 20 lat.

Pani też jest od 20, od początku tej wspólnoty?

Tak. Został wybudowany budynek i od razu poszedł na wspólnotę.

Dobrze. To już chyba pani mi wszystko powiedziała. Bardzo pani dziękuję za poświęcony czas, udało się zmieścić.

KĘPNO – SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Gdyby mógł Pan powiedzieć jakiej obsługi technicznej wymagają tereny zielone, którymi Pan zarządza.

Czego...?

Jakiej obsługi i techniki wymagają tereny zielone i budynki, którymi Pan zarządza? Takie drobne usługi mam na myśli w przypadku budynków.

Przede wszystkim przeglądy techniczne, to jest obsługa fachowa osób z uprawnieniami i poza tym przeglądy mechaniczne, czyli uszkodzeń, szczególnie po sezonie jesienno-zimowym, to są takie przeglądy techniczne, naprawę...

A jeżeli chodzi o takie drobne rzeczy jak sprzątanie?

Sprzątanie też. Też wymaga to obsługi firm, które wykonują takie usługi, sprzątania terenów osiedlowych.

Ale czy w to sprzątanie wchodzi też sprzątanie klatek czy to jest odpowiedzialność mieszkańców?

To należy do mieszkańców. Tereny zielone wokół budynku, tzw. Mienie spółdzielni to my zatrudniamy firmę.

A może Pan powiedzieć czego dotyczą te prace na terenach zielonych?

To są usługi sprzątania, czyli zbieranie różnego rodzaju śmieci, koszenie trawników a zima to jest odśnieżanie.

A grabienie liści np.?

Też, to się w tym mieści.

Bo wspomniał Pan, że te prace związane z obsługą zieleni wykonuje jakaś zewnętrzna firma, czy dobrze zrozumiałem?

Tak, tak.

A czy może Pan powiedzieć jak ta współpraca się nawiązała, oni się sami zgłosili, czy Państwo ogłosili jakiś przetarg?

Myśmy dali takie ogłoszenie, oni się zgłosili, bodajże dwie firmy się zgłosiły, nie było zbyt dużego zainteresowania i jedną wybraliśmy.

A może Pan powiedzieć co zdecydowało, że wybraliście Państwo tę firmę a nie tę drugą?

Jedna i druga firma miała podobne warunki, oferowała to samo, ale mieliśmy określoną kwotę przeznaczoną na tę usługę i ta firma wstrzeliła się w tę kwotę i dlatego ją wybraliśmy.

A jeszcze jakieś czynniki były decydujące, czy to był pierwszorzędny i główny powód?

To znaczy były postawione warunki usług te firmy miały się z tym zapoznać i one miały sobie z tym poradzić zaopatrując się w odpowiedni sprzęt, narzędzia i odpowiedniej liczby ludzi, żeby mogli wykonać je w terminie i dobrze. A później cena decydowała.

Czyli firma sama oferuje sprzęt?

Wiedzieli jaki zakres ich obowiązuje i oni o ten sprzęt musieli się postarać, żeby tę pracę wykonać.

Czyli Państwo żadnego sprzętu nie zapewniali, to jest po stronie...

Tak umowa była zawarta, że oni to własnym sprzętem wykonują.

Rozumiem, a czy to jest jakiś specjalistyczny sprzęt w Państwa przypadku?

Oczywiście, to jest sprzęt do tego typu prac, czyli pługo-odśnieżarki, łopaty, grabie, kosiarki do trawy, takie rzeczy musieli mieć swoje.

Rozumiem. A może Pan powiedzieć jak często są wykonywane poszczególne czynności?

Jeżeli chodzi o jedno osiedle to raz w tygodniu w okresie wiosenno-letnim. A jeśli chodzi o okres zimowy to zależy od potrzeb. Jeśli w nocy spadnie śnieg to rano trzeba go odśnieżyć. Oni nie mają określonego czasu, oni mają wykonać usługę a ile oni będą to robić to już jest ich problem.

Czy ta umowa ma charakter umowy zlecenia czy jak to wygląda?

Tak, to jest umowa zlecenia.

A może mi Pan powiedzieć czy wybierając tę firmę kierowali się Państwo np. kwalifikacjami pracowników, czy to było raczej drugorzędne?

Nie, myśmy o to nie pytali. Dawaliśmy zakres robót do wykonania i resztę firma miała sobie załatwić.

A może Pan powiedzieć jak długo współpracujecie Państwo z tą firmą?

Już 2 lata chyba.

A może Pan powiedzieć czy są takie rzeczy, z których Państwo są zadowoleni i z jakich nie są, jeśli chodzi o ich działania.

To znaczy ... jesteśmy właśnie w poszukiwaniu firmy na miejsce tej, która teraz te usługi wykonuje, powiedzmy, że oni trochę zaniedbali, ale jak usłyszeli, że szukamy innej firmy to się wzięli do roboty.

Chodzi o to, żeby spółdzielnie socjalne, które będą składać swoją ofertę nie popełniały tych samych błędów. Czy mogły Pan powiedzieć co było problemem albo czego unikać?

Niedokładnie sprząтали po prostu. To jest główny problem. Mieszkańcy się skarżyli, że śmieci nie wszystkie były posprzątane. Śmieci się walają przy koszach, że małe kosze przy wejściach do klatki są rzadko opróżniane. Najwięcej zastrzeżeń było do niesprzątania śmieci.

A co Panu się podobało, były jakieś szczególne rzeczy?

Trudno powiedzieć. Jeśli mają robotę do zrobienia to mają robić, ważne, żeby było zrobione.

Chodziło mi o coś takiego, że zrobili coś ponad plan, co było szczególnie dobre. A czy może Pan powiedzieć jakie są średnie koszty utrzymania, nie wiem jak to określić budynku, czy osoby, która pracę wykonuje. Czy to jest zima czy lato.

Cena była taka sama niezależnie od pory roku.

A może Pan określić ramy jakie są koszty takich usług?

Trudno powiedzieć, bo to zależy od wielkości osiedla, zatrudnionych ludzi, terenów zielonych. Tak średnio ok. 800zł na jedno osiedle. Osiedle to ma gdzieś tak 6 budynków po 10 mieszkań ... może tak być.

A areal tych terenów jak wygląda?

Tak ok. pół hektara.

Bardzo dziękuję za te informacje, bo to się przyda w tych przyszłych spółdzielniach socjalnych. Chciałbym zapytać czy Pan się w ogóle spotkał z takim określeniem jak spółdzielnia socjalna?

Akurat prowadzimy rozmowy na temat tych usług sprzątania ze spółdzielnią, która wstępnie zgłosiła zainteresowanie tego typu usługą. Jesteśmy na etapie negocjowania. Ta firma, która do tej pory wykonywała usługę wzięła się do roboty jak się o tym dowiedziała.

Czyli nie miałby Pan problemu, żeby zatrudnić kogoś ze spółdzielni socjalnej?

Nie, nie. Ta spółdzielnia wykonuje już jakieś sprzątanie na terenie użyteczności publicznej i z tego co słyszę mają dobrą opinię. Nie było by problemu z zatrudnieniem takiej spółdzielni.

Czyli nawet mają pozytywną opinię, to miło słyszeć. To chyba Pan już mi powiedział wszystko o co chciałem zapytać. A Pan pracuje w spółdzielni?

Spółdzielnia mieszkaniowa.

A może Pan powiedzieć jaka jest wielkość całej spółdzielni?

A co konkretnie, ilość budynków, mieszkańców...?

Ilość budynków i areal.

62 budynki mieszkalne, mieszkań prawie 2000.

A jeśli chodzi o areal, tereny zielone?

Trudno mi określić, na ten temat panu nic nie powiem z głowy.

Gdyby jeszcze mógł Pan powiedzieć jak długo działa Pana spółdzielnia, w której Pan pracuje.

1957 rok założenia.

KROTOSZYN – SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Dobrze, ja tylko jeszcze raz powiem o co chodzi w tym badaniu. To badanie ma na celu dowiedzenie się na temat potrzeb i sytuacji spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych w rejonie Kaliskim

Proszę pana, będę rozmawiał wyłącznie na temat krotoszyńskiej spółdzielni mieszkaniowej.

Tak. Dokładnie o to właśnie chodzi. Gdyby mógł pan powiedzieć, jakiej obsługi technicznej wymagają budynki i tereny zielone, którymi pan zarządza? Chodzi głównie o takie drobne rzeczy jak sprzątanie, nie takie .

Ale to jest kwestia oczywista. To jest kwestia utrzymania czystości i właściwego stanu zieleni, zarówno trawników jak i krzewów i drzew.

Czyli co się składa na te prace gdyby mógł pan tak mniej więcej wymienić?

Koszenie trawników w odpowiedniej częstotliwości, przycinanie drzew, pielęgnacja. Szeroko rozumiana pielęgnacja zieleni.

A jeżeli chodzi o czystość na terenie budynków to jakie tam są prace wymagane?

Czystość na terenie budynków czy również osiedli?

Tak osiedli też. Utrzymywanie czystości.

Aha, dobrze rozumiem. Czyli zimą np. to jest odśnieżanie, sypanie jakimś tam piaskiem.

Odladzanie, odśnieżanie. W lecie i miesiącach poza-zimowych sprzątanie.

Rozumiem. I też sprzątanie klatek schodowych itd.?

Sprzątanie klatek schodowych w naszej spółdzielni zgodnie ze statutem należy do mieszkańców.

Aha, to już do mieszkańców.

To jest sytuacja niemalże wyjątkowa bo rzadko spotykam się z takim sposobem utrzymywania czystości na klatkach schodowych. Sprzątanie i mycie klatek schodowych to jest obowiązek mieszkańców, którzy w określonej kolejności to czynią.

Jeżeli chodzi o sprzątanie to stoi w gestii mieszkańców przede wszystkim.

Budynków wewnątrz.

Tak, rozumiem. Może mi pan powiedzieć w jaki sposób dba się o te tereny zielone? Bo rozumiem, że głównie to stoi po stronie spółdzielni. W jaki sposób się to odbywa? Kto te prace wykonuje?

Jest dział eksploatacji, który zajmuje się tego rodzaju czynnościami. To są gospodarze osiedli, którzy są zorganizowani w miarę eksploatacji. Każdemu z nich przysługują odpowiednio przypisane tereny.

Czyli to są tacy dozorczy, którzy są zatrudniani przez spółdzielnię?

U nas się nazywają gospodarze osiedli i są zatrudnieni normalnie na etatach.

A może pan powiedzieć w jaki sposób nawiązała się ta współpraca? Czy to są ludzie, którzy się sami zgłaszali do państwa?

To są ludzie, którzy są zatrudnieni na etatach w Krotoszyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na stanowisku gospodarz osiedla. Do ich obowiązków należy przede wszystkim utrzymywanie czystości wokół budynków, w pomieszczeniach piwnicznych budynków, bo to akurat należy do nich, pielęgnacja

zieleni, odśnieżanie, odladzanie, posypywanie piaskiem. Te wszystkie czynności.

A czy ich zatrudnienie wyglądało w ten sposób, że państwo wystawili ogłoszenie czy oni się sami zgłaszali?

W różny sposób.

Czyli zarówno tak i tak. Czyli jak państwo potrzebowali to zgłaszali?

W różny sposób. W każdy dostępny sposób. Przeważnie wystawiamy ogłoszenia, że zarząd Krotoszyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przyjmie do pracy na stanowisko gospodarza osiedla. Przeprowadza się z gościem rozmowę kwalifikacyjną, informuje się go o zakresie obowiązków i przyjmuje bądź nie do pracy.

Rozumiem. A jeżeli chodzi o ten zakres obowiązków. To jak często muszą być wykonywane te czynności takie pielęgnacyjne, o których pan wspominał?

W zależności od potrzeb. Na przykład koszenie trawników w przypadku kiedy jest ładna pogoda i obfite opady, kiedy trawa rośnie to się wykonuje co 2-3 tygodnie.

A jakieś takie rzeczy jak przycinanie.

A to w okresach, które są określone zasadami ogrodnictwa. Przycinanie drzew to jesień bądź wczesna wiosna.

A sprzątanie, czy to codziennie trzeba przychodzić?

A sprzątanie w zależności również od potrzeb ale ciągłe sprzątanie u nas występuje. Bo jeżeli się zaniedba to wie pan jak to wygląda.

No tak oczywiście. Czyli zazwyczaj rozumiem to sprzątanie jest codziennie jeżeli dobrze rozumiem.

Tak, szczególnie w obrębie placów gospodarczych gdzie są zlokalizowane pojemniki na odpady.

Aha bo te osoby są zatrudnione na cały etat tak?

Oczywiście.

Bo tak się zastanawiam, bo jeżeli to jest tylko i wyłącznie zieleń to by się mogło wydawać, że tej pracy.

Nie, ja panu powiedziałem co należy do ich obowiązków.

Też sprzątanie dookoła budynków.

Czystość, zieleń, odśnieżanie, sprzątanie piwnic.

A to jeszcze piwnice.

Piwnice należą do obowiązków Krotoszyńskiej Spółdzielni.

Czyli to jest tak na prawdę jakby 8 godzin dziennie.

I co dwa tygodnie wszystkie piwnice muszą być sprzątane a ponieważ tych budynków trochę jest to działalność rotacyjna, ciągła.

Rozumiem. A może pan powiedzeń jaki sprzęt jest wymagany do tych wszystkich prac, o których wspominaliśmy?

Jaki wymagany to nie powiem, powiem jaki mamy.

O to super.

Sprzęt ręczny, mechaniczny. Są odśnieżarki wirnikowe, są kosiarki spalinowe, są narzędzia do przycinania mechaniczne i ręczne.

Rozumiem. A czy w pana opinii, w sytuacji hipotetycznej mówię teraz, gdyby jakaś firma zewnętrzna zgłosiła się do podobnych usług, niekoniecznie w pana spółdzielni, to czy ona powinna mieć swój własny sprzęt czy to spółdzielnia powinna go zapewnić?

Oczywiście. A jakże może być inaczej?

No właśnie pytam jaka jest pana opinia.

Nie no nie ma innej możliwości. Firma, która decyduje się na świadczenie jakichkolwiek usług musi zabezpieczać ludzi i sprzęt. Przecież ona to wlicza w swoje koszty.

A jeżeli chodzi o kwalifikacje, czy uważa pan, że potrzebne są jakiegoś szczególnego rodzaju kwalifikacje do obsługi tych terenów zielonych?

Prawo jazdy na ciągniki, które koszą i odśnieżają, a więc prawo jazdy kilka osób musi posiadać albo przynajmniej te, które będą obsługiwały urządzenia. Dobrze jest, jeżeli osoby znają się na ogrodnictwie.

A może pan powiedzieć, jeżeli chodzi o jakieś drobne naprawy np. zbita szyba.

A od tego jest dział konserwatorów.

Aha, rozumiem. Czyli od tego jest osobny dział. A może pan powiedzieć jakiego czasu reakcji pan zazwyczaj oczekuje, jeżeli chodzi o naprawy. Takie dobre naprawy, nie jakiś wyciek wody, tylko coś dobrego czyli np. wygięcie czy zamek.

A odwrotnie.

Odwrotnie?

Załatwiamy odwrotnie.

Yhm. Ale jak pan długo zazwyczaj oczekuje, ile czasu pan daje swoim konserwatorom aby naprawili taką.

Wie pan to wszystko zależy od tego ile jest zleceń.

Ale taki przyzwoity czas?

Członkowie spółdzielni zgłaszają do działu eksploatacji informacje na temat usterek, awarii, które występują. I w miarę możliwości załatwiamy odwrotnie. Chyba, że jest natłok no to wtedy w kolejności zgłoszeń.

Rozumiem. Czyli nie ma jakiegoś ustalonego czasu.

Nie ma czasu oczekiwania. Natychmiast.

A może pan powiedzieć jakie są mniej więcej, chociaż tak orientacyjnie, średnie miesięczne koszty utrzymania takiego jednego pracownika, który zajmuje się ochroną tej zieleni, tej czystości.

Proszę pana to są płace, głównie płace.

A mógłby pan zdradzić chociaż w widełkach jaki jest to mniej więcej koszt?

Chodzi panu o wynagrodzenie?

Tak.

No to panu nie powiem.

Nie może pan powiedzieć. A czy te płace różnią się w zależności od pory roku?

Nie. Pracownik jest na etacie.

A czy może pan powiedzieć jakie są najważniejsze czynniki, które decydują o tym, że wybiera pan tych a nie innych pracowników, którzy się zgłaszają na rozmowę?

Wywiad środowiskowy, umiejętności, kwalifikacje.

Czyli pan wymienił wywiad środowiskowy, czyli najważniejsza byłaby taka opinia na temat tego pracownika tak?

Oczywiście. Wie pan, nie są to naukowcy, wywodzą się raczej z innej sfery społecznej.

Rozumiem. Czyli to byłaby taka pierwszorzędna rzecz, która pana interesuje przy zatrudnianiu. Jakiej uczciwość, zaufanie?

To ogólna opinia o facecie i jego umiejętności. Przecież przyjmuje się najpierw na okres 3 miesięcy, potem znowu na okres 3 miesięcy i dopiero po tym dwukrotnym okresie próbnym możemy przyjąć na czas nieokreślony.

Pan powiedział tam o facecie, pan też zatrudnia kobiety do tych prac ogrodniczych czy raczej woli pan mężczyzn?

Nie, bo to w moim przekonaniu nie są prace dla kobiet. Gdyby to była tylko zieleń to tak ale to jest wszystko, to jest również wchodzenie do studzienek kanalizacyjnych.

Aha, no to nie wiedziałem. Czyli jakiej tam czyszczenie tak?

Oczywiście, ludzie różne rzeczy wyrzucają do kanalizacji.

Rozumiem.

Może ma pojemnik na śmieci w zasięgu 50 metrów ale on woli wyrzucić do ubikacji bo mu się nie chce iść. I wtedy powstaje awaria kanalizacyjna.

Czyli od tego są wtedy te osoby od zieleni i ogrodnictwa.

Nie ma u nas żadnego stanowiska konserwatora zieleni. Są gospodarze osiedli, którzy zajmują się wszystkim.

Rozumiem, bo myślałem, że to może należy do obowiązków tego działu konserwatorów.

Proszę pana, to nie są naprawy, to jest w moim przekonaniu awarie kanalizacyjne to jest również utrzymanie czystości, ponieważ po takiej awarii wie pan piwnice pływają nie powiem zalane jaką cieczą.

Rozumiem, trudno czasami wiedzieć co to jest więc rozumiem o co chodzi. A czy może pan powiedzieć, czy spotkał się pan kiedyś z takim określeniem jak Spółdzielnia Socjalna?

Spotkałem się ale się tym nie interesuje specjalnie.

Bo Spółdzielnia Socjalna to jest taki podmiot ekonomii społecznej, który stara się zatrudniać osoby zagrożone wykluczeniem społecznym, czyli np. długotrwale bezrobotne, z jakimś rodzajem niepełnosprawności.

Ale to jest poza sferą moich zawodowych zainteresowań.

Rozumiem.

Interesuje się wyłącznie spółdzielczością mieszkaniową a konkretnie Krotoszyńską Spółdzielnią Mieszkaniową.

Rozumiem, ale chciałem się zapytać czy w takiej sytuacji abstrakcyjnej w pana sytuacji powiedzmy, gdyby nie było tych pracowników, których pan teraz ma, czy byłby pan skłonny zatrudnić osoby z takich spółdzielni socjalnych?

Nie odpowiem panu na to pytanie.

Dlaczego?

Nie znajduję się w sytuacji abstrakcyjnej.

To wyobraźmy sobie inną sytuację. Gdyby pan pracował w innym miejscu, zajmował się inną spółdzielnią to czy byłby pan skłonny zatrudnić takich ludzi?

Wie pan, możemy mówić wyłącznie o firmie zewnętrznej, nie o spółdzielni socjalnej. Gdyby to była również spółdzielnia socjalna dlaczego nie.

Rozumiem, że akurat w tej sytuacji preferowane są głównie etaty, ale gdyby była inna sytuacja wyboru jakiejś firmy zewnętrznej to nie byłoby problemu dla pana żeby zatrudnić.

Oczywiście, że nie.

A czy byłaby jakaś preferencja, np. czy wolałby pan firmę komercyjną czy taką spółdzielnie socjalną? Czy to byłoby bez znaczenia?

Spółdzielnia socjalna też jest firmą komercyjną.

No tak oczywiście, przy czym ona jest wspierana w pewien sposób przez Unię Europejską, nie działa zupełnie na wolnym rynku. W sensie działa ale ma pewnego rodzaju wsparcie dodatkowe.

Jest chroniona w jakiś sposób.

Tak. To czy miałby pan jakieś preferencje wtedy czy niekoniecznie?

Nie wiem.

Trudno powiedzieć.

A co pan chce napisać? Czy miałbym czy nie?

Nie no to od pana zależy, ja nie chcę niczego napisać.

To proszę wpisać co pan uważa.

Nie nie, to ma być pana opinia. Ja nie będę nic wpisywał. Dobrze, czyli dla pana ogólnie jest to bez znaczenia?

Tak.

Już mam teraz takie ostatnie pytanie. Gdyby mógł pan powiedzieć troszeczkę, iloma budynkami, mieszkaniami rozporządza pana spółdzielnia, w której pan pracuje.

To jest proszę pana 66 budynków wielorodzinnych, 2356 mieszkań.

A ma pan jakąś informację na temat ilości mieszkańców mniej więcej?

To znaczy ilość mieszkańców ona się zmienia. Ale jest to w granicach 6-7 tysięcy.

A jeżeli chodzi o te tereny zielone albo w ogóle powierzchnię jaka jest do obsługi?

Pan mnie tu ładnie egzaminuje.

No bo to chodzi o to, żeby potem wiedzieć mniej więcej.

Proszę pana, sądzę, że jest to ok. 15-20 hektarów.

A mógłby pan jeszcze powiedzieć od jak dawna działa ta spółdzielnia, w której pan pracuje?

Od 48 roku. 66 lat.

Rozumiem.

I ma się dobrze.

No to jeszcze lepiej. Dobrze to ja panu bardzo dziękuję.

5. Jakiej opieki potrzebuje P. ogród? (pytanie otwarte, proszę zaznaczyć właściwe odpowiedzi według wskazań, ewentualnie dopytać)

- a. podlewanie
- b. przycinanie drzewek i krzewów
- c. koszenie trawy
- d. pielenie chwastów
- e. nawożenie
- f. eliminacja szkodników
- g. grabienie
- h. przekopywanie gleby
- i. aranżacja ogrodu
- j. sadzenie drzewek i krzewów
- k. sadzenie kwiatów
- l. wykonywanie kompozycji z kwiatów
- m. strzyżenie żywopłotów
- n. przygotowanie ogrodu do zimy (okrywanie roślin, itp.)
- o. ścinanie drzew
- p. cięcie drewna do kominka
- q. odśnieżanie (o to dopytać koniecznie!)
- r. inne, jakie?

6. Kto wykonuje poszczególne wymienione czynności w ogrodzie?

	6.1.	6.2.	6.3.	6.4.
Poszczególne czynności wymienione przez respondenta w pytaniu nr 5	Ja sam/a	Domownicy	Ogrodnik	Firma zajmująca się profesjonalną opieką nad terenami zielonymi

.....				
.....				

PYTANIA 7 – 12 DLA OSÓB, KTÓRE DBAJĄ O OGRÓD SAMODZIELNIE I NIE KORZYSTAJĄ Z ZEWNĘTRZNEJ POMOCY PRZY RZADNYCH CZYNNOŚCIACH

7. Ile średnio czasu w tygodniu poświęca P. na pracę w ogrodzie, chodzi nam o sezon wiosenno-letni i wczesną jesień?
- do 1 godziny
 - do 3 godzin
 - do 6 godzin
 - do 10 godzin
 - powyżej 10 godzin tygodniowo
8. Czy byłaby/byłby P. skłonna/y wynająć kogoś do pomocy w ogrodzie?
- tak
 - nie, dlaczego?(proszę przejść do metryczki)
9. Do jakich prac byłaby/byłby P. skłonna wynająć pomoc? (pytanie otwarte, proszę zaznaczyć właściwe odpowiedzi według wskazań, ewentualnie dopytać)
- podlewanie
 - prycinanie drzewek i krzewów
 - koszenie trawy
 - pielenie chwastów
 - nawożenie
 - eliminacja szkodników
 - grabienie
 - przekopywanie gleby
 - aranżacja ogrodu

- j. sadzenie drzewek i krzewów
- k. sadzenie kwiatów
- l. wykonywanie kompozycji z kwiatów
- m. strzyżenie żywopłotów
- n. przygotowanie ogrodu do zimy (okrywanie roślin, itp.)
- o. ścinanie drzew
- p. cięcie drewna do kominka
- q. odśnieżanie *(o to dopytać koniecznie!)*
- r. inne, jakie?

10. Jaką kwotę miesięcznie byłaby/byłby P. w stanie przeznaczyć na opłacenie pomocy przy pracach w ogrodzie, w sezonie „ogródkowym”? *(respondent sam odpowiada, zaznaczamy właściwą odpowiedź)*

- a. do 50 zł
- b. do 100 zł
- c. do 150 zł
- d. do 200 zł
- e. więcej

11. Czy wolałaby/wolałby P., aby firma dysponowała własnym sprzętem (grabie, nożyce, nawozy, kosiarki, itp.) czy aby korzystała z P. sprzętu?

- a. udostępnię swój sprzęt i narzędzia
- b. lepiej, aby posiadali własne wyposażenie

12. Czy byłaby Pani w stanie wynająć do pracy w P. ogrodzie osoby ze spółdzielni socjalnej? *(spółdzielnie socjalne to podmioty ekonomii społecznej, które zatrudniają osoby zagrożone wykluczeniem społecznym)*

- a. tak
- b. nie

➔ Proszę przejść do metryczki.

PYTANIA OD 13- 16 TYLKO DLA OSÓB, KTÓRE JUŻ KORZYSTAJĄ Z POMOCY PRZY DBANIU O OGRÓD

13. Jaką kwotę miesięcznie, w sezonie „ogródkowym”, przeznacza P. na opłacenie pomocy przy pracach w ogrodzie? (*respondent sam odpowiada, zaznaczamy właściwą odpowiedź*)

- a. do 50 zł
- b. do 100 zł
- c. do 150 zł
- d. do 200 zł
- e. Więcej

14. Co skłoniło P. do wynajęcia osoby do pomocy w ogrodzie?

- a. brak czasu
- b. podeszły wiek
- c. brak zdrowia
- d. nie lubię pracować w ogrodzie
- e. chęć powierzenia ogrodu profesjonalistom
- f. inne, jakie?.....

15. W jaki sposób znalazł/a P. osobę/firmę, która pomaga przy pracy w ogrodzie?

- a. z polecenia znajomych
- b. ulotka
- c. Internet
- d. plakat w mieście
- e. inne, jakie?.....

16. Czy osoba/firma, która zajmuje się P. ogrodem dysponuje własnym sprzętem (grabie, nożyce, nawozy, kosiarki, itp.) czy korzysta z P. sprzętu?
- udostępni swój sprzęt i narzędzia
 - lepiej, aby posiadali własne wyposażenie

METRYCZKA (dla wszystkich)

- Miejsce zamieszkania:
 - Wieś
 - Małe miasto (do 100 tys. mieszkańców)
 - Duże miasto (powyżej 100 tys. mieszkańców)
- Powiat:
- Wiek:
 - 20-30
 - 31-40
 - 41-50
 - 51-60
 - 61 i więcej
- Wykształcenie:
 - podstawowe
 - średnie
 - wyższe
- Miesięczny dochód („na rękę”) na jedną osobę w rodzinie:
 - do 300 zł
 - do 500 zł

- c. do 1000 zł
- d. do 1500 zł
- e. powyżej 1500 zł

Dziękuję za udział w badaniu!