

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA „KALINOWSZCZYŻNA” ZA 2015 R.

Administracja Osiedla „Kalinowszczyzna” obejmuje swoją działalnością 38 budynków, 2108 mieszkań oraz 210 boksów garażowych. Powierzchnia terenów osiedla 151 938 m², powierzchnia zasobów 98 316,93 m². W osiedlu zamieszkuje około 5300 osób. Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. osiedle zostało podzielone na 21 nieruchomości budynkowych. Dzięki temu podziałowi każda nieruchomość funkcjonuje samodzielnie, co zostało uwzględnione w działalności gospodarczej Administracji Osiedla.

ZADANIA ADMINISTRACJI OSIEDLA

Do podstawowych zadań Administracji Osiedla w 2015 r. należała eksploatacja zasobów osiedla, remonty i konserwacja, usługi dla mieszkańców, działalność klubowa i samorządowa. Działalność gospodarcza prowadzona przez Administrację miała na celu utrzymanie w należytym stanie budynków, infrastruktury Osiedla oraz zapewnienie pełnej obsługi w zakresie dbałości o czystość porządek w budynkach i ich otoczeniu. Dbanie o sprawy z zakresu bezpieczeństwa, poprzez montaż monitoringu w osiedlu oraz współpracę z II Komisariatem Policji i Strażą Miejską.

ADMINISTRACJA OSIEDLA W SWOJEJ DZIAŁALNOŚCI ZAJMOWAŁA SIĘ SZEROKIM ZAKRESEM ZAGADNIEŃ:

- Opracowywała plany rzeczowe gospodarki mieszkaniowej, zgodnie z przepisami prawa budowlanego w oparciu o coroczne przeglądy stanu technicznego obiektów i budowli oraz możliwości ich pokrycia z wnoszonych opłat.
- Przygotowywała i przeprowadzała przetargi na roboty remontowo- budowlane w osiedlu.
- W siłach własnych, pracownicy Administracji wykonywali prace remontowe obiektów, pielęgnację zieleni, usuwania awarii, zimowe utrzymanie terenów osiedla.
- Prowadziła nadzory inwestorskie nad prowadzonymi remontami i naprawami głównymi obiektów.
- Prowadziła na bieżąco książki obiektów założone dla poszczególnych budynków.
- Kwalifikowała, przygotowywała i prowadziła dokumentację wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach.
- Wraz z dostawcami mediów odczytywała liczniki zużycia wody, energii cieplnej, energii elektrycznej i gazu.
- Uczestniczyła przy likwidacji szkód mieszkaniowych w związku z wypłatą odszkodowań z tytułu ubezpieczeń lokali.
- Wspólnie z Radą Osiedla udzielała pomocy w łagodzeniu i rozwiązywaniu konfliktów międzysąsiedzkich.
- Wspólnie z Radą Osiedla ustalano i realizowano merytoryczny program działalności Klubu Osiedlowego „ODEON”.
- Organizowała i nadzorowała całokształt spraw związanych z porządkiem na Osiedlu. Dbała o utrzymanie w należytym stanie sanitarno – porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń ogólnego użytku, sprawowała nadzór nad wywozem nieczystości. Prowadziła kompleksową pielęgnację drzew, krzewów i trawników. Przeprowadzała dezynfekcję, dbała o należyte wyposażenie i utrzymanie placów zabaw, remont urządzeń zabawowych, wymianę śmietniczek, ławek oraz piachu w piaskownicach, na bieżąco wywieszała w gablotach ogłoszenia i komunikaty dotyczące działalności Spółdzielni, dostarczała korespondencję do skrzynek pocztowych, współpracowała z II Komisariatem Policji i Strażą Miejską w sytuacjach zakłócenia Regulaminu Porządku Domowego i Współżycia Mieszkańców, wykonywała prace przygotowujące osiedle do okresu zimowego, zabezpieczyła środki do usuwania gołoledzi, dokonała przeglądu i konserwacji sprzętu do odśnieżania, zabezpieczyła budynki przed utratą ciepła poprzez wymianę i reperacje okienek piwnicznych oraz drzwi w klatkach schodowych.
- Współpracowała z Radą Osiedla i Radą Dzielnicy oraz poszczególnymi Komisjami w zakresie w/wym. spraw.

Realizacja powyższych zadań, prowadzona była przez 31 pracowników pracujących na 30,75 etatu w Administracji Osiedla.

Wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły 6 429 962 zł. Wpływy z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły 6 622 708 zł. Ogółem wynik na eksploatacji równy był (+) 272 455 zł. Prace konserwacyjno remontowe prowadzone były poprzez własne służby remontowe oraz wykonawców zewnętrznych. Stale prowadzono nadzór nad wykonywanymi pracami remontowymi. Ważnym elementem była konserwacja zasobów osiedla i jego wyposażenia technicznego oraz kontrola funkcjonowania urządzeń w budynkach zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi. Zasadniczą sprawą było również świadczenie usług , hydraulicznych, elektrycznych i innych mieszkańcom osiedla.

Podstawą działalności gospodarczej w roku 2015 był plan gospodarczo – finansowy remontów i konserwacji zasobów. Oparty był na protokołach z technicznego przeglądu budynków i zawierał zestawienie potrzeb remontowych, a także robót, których konieczność wykonania wynikają z przepisów. W przeglądach tych uczestniczyli pracownicy administracji, inspektorzy nadzoru i członkowie Rady Osiedla. Rzeczowy plan remontów na rok 2015 wykonywany był częściowo przez konserwatorów osiedla i wykonawców z zewnątrz wybranych w drodze przetargu. Decyzje o kolejności wykonywania prac były podejmowane po wnikliwej analizie przy współudziale Rady Osiedla. Obok realizowania zadań określonych planem remontów Administracja Osiedla wykonywała roboty wynikłe podczas bieżącej eksploatacji zasobów.

REALIZACJA PLANU REMONTOWO – KONSERWACYJNEGO W 2015 ROKU

W ramach funduszu remontowego w 2015 r. wykonano następujące prace:

Roboty malarskie, murarskie i tynkarskie:

- Malowanie klatek schodowych – ul. Dembowskiego 4/I kl., ul. Okrzei 2/IV kl., ul. Okrzei 13/I kl, ul. Probostwo 21 B, Lwowska 7 (parter).
- Malowanie elewacji Zespół Garażowy GA.
- Malowanie i oznakowanie miejsc postojowych dla samochodów w Osiedlu.
- Remonty płyt balkonowych – ul. Lwowska 24 I – etap.
- Remont schodów w budynku – ul. Hirszfelda 21.

Roboty dociepleniowe:

- Docieplenie stropodachu ul. Okrzei 4.
- Malowanie i ocieplenie cokołu ul. Czwartek 8.

Roboty dekarstwo – blacharskie:

- Wymiana obróbek blacharskich (miejscowo) ul. Krzemieniecka 1
- Remont kominów wentylacyjnych ul. Okrzei 5.

Roboty stolarskie i ślusarskie:

- Wymiana stolarki okiennej – 32 otwory okienne w 8 mieszkaniach.
- Wymiana stolarki na klatce schodowej (naświetla)– ul. Okrzei 3, ul. Okrzei 5.
- Wymiana częściowa stolarki okiennej w Pawilonach Handlowo – Usługowych – ul. Kalinowszczyzna 26, ul. Kalinowszczyzna 46.
- Wymiana okienek piwnicznych – , ul. Lwowska 13, ul. Okrzei 10, ul. Okrzei 18.
- Wymiana drzwi wejściowych ul. Lwowska 7.
- Wymiana koszy zsypanych – wywrotek w zsypanych ul. Okrzei 12, ul. Okrzei 13, ul. Okrzei 14, ul. Okrzei 16, ul. Okrzei 18.
- ul. Kalinowszczyzna 8 – montaż wiatrołapów przed wejściami do budynku.
- ul. Okrzei 2 – wykonanie zabudowy śmietnika.

Roboty drogowe i brukarskie:

- Wyremontowano schody, podjazdy, ciągi piesze, opaski i wejścia do klatek schodowych z wymianą na kostkę brukową przy: ul. Kalinowszczyzna 8, ul. Okrzei 2, Zespół Garażowy nr 9.

ROBOTY ELEKTRYCZNE:

- Wymiana wewnętrznej linii zasilania instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych przy: ul. Czwartek 21-I kl. sch., ul. Dembowskiego 4-I i III kl. sch., ul. Dembowskiego 12, ul. Krzemieniecka 1-IViVIII kl. sch., ul. Lwowska 9.
- Wykonane zostały pomiary skuteczności ochrony p. porażeniowej i oporności izolacji obwodów w mieszkaniach w budynkach – ul. Krzemieniecka 1, ul. Lwowska 7 i 9, ul. Okrzei 10,12,16 i 18, Zespół Garażowy ul. Kalinowszczyzna 12A, Zespół Garażowy ul. Dembowskiego 3, Zespół Garażowy ul. Dembowskiego 15.
- Wymieniono oprawy oświetleniowe na klatkach schodowych z czujnikiem ruchu – ul. Krzemieniecka 5 i 7, ul. Okrzei 10, Probostwo 21B.
- Wymiana instalacji elektrycznej (piwnice) – ul. Okrzei 13.

ROBOTY HYDRAULICZNE I SANITARNO - GAZOWE:

- Budowa hydroforni budynkowych – ul. Okrzei 10,12,13,14,16 i 18.
- Dokonano wymiany poziomów instalacji kanalizacyjnej w piwnicach budynków – ul. Dembowskiego 8/I –III kl. sch., ul. Dembowskiego 12, ul. Krzemieniecka 7, ul. Okrzei 18.
- Dokonano wymiany poziomów instalacji wodociągowej w piwnicach budynku przy – ul. Lwowska 13, ul. Okrzei 3, ul. Okrzei 12.
- Wykonano czyszczenie mechaniczne i chemiczne pionów kanalizacyjnych – ul. Dembowskiego 12, ul. Kalinowszczyzna 10, ul. Krzemieniecka 1, ul. Krzemieniecka 5,7, ul. Okrzei 2,10,12,13,14,16 i 18, ul. Sieroca 3
- Wymieniono wodomierze na elektroniczne w lokalach mieszkalnych w budynku - ul. Okrzei 18.
- Doszczelniono instalację gazową w lokalach mieszkalnych – ul. Dembowskiego 8/I,III,IX kl. sch., ul. Kalinowszczyzna 8/II kl. sch., ul. Okrzei 4/II kl. sch.,
- Uzupełniono osprzęt suchych i mokrych pionów p.pożarowych – ul. Lwowska 7 i 9, ul. Okrzei 10,12,13,14,18 i 18.

ROBOTY RÓŻNE:

- Budowa placu zabaw pomiędzy budynkami mieszkalnymi ul. Okrzei 6 a 8.
- Zamontowane zostały 2 kamery do monitoringu osiedlowego – ul. Krzemieniecka 1 i ul. Krzemieniecka 3.
- Zamontowano stojaki dla rowerów - ul. Kalinowszczyzna 46, Okrzei 4 i 13.
- Zamontowano na budynkach elektroniczne odstraszacze ptactwa.
- Dokonano nasadzeń żywopłotu i przeprowadzono rekultywację zieleni na terenach Osiedla.
- Wykonano rabatę kwiatową – ul. Okrzei 2.
- Dokonano wygrodzeń drewnianymi płótkami zieleńców przy budynkach.

Poniesione wydatki Osiedla, na pokrycie wykonanych remontów w 2015 roku wyniosły 1 453 708 zł. i były wyższe o 30 804 zł., niż w roku 2014.

Przeprowadziliśmy kompleksowy przegląd instalacji elektrycznych, gazowych i urządzeń, oraz przegląd instalacji wentylacyjnej i spalinowej. Przeprowadziliśmy bieżące kontrole sprawności i konserwacje dźwigów osobowych. Zgodnie z zaleceniami dozoru technicznego, wymieniliśmy zużyte części. Prowadzona była na bieżąco kontrola placów zabaw. Pracownicy administracji naprawiali i wyremontowali urządzenia zabawowe, ławki wypoczynkowe oraz pomalowali je farbami. Należy zaznaczyć, że urządzenia zabawowe wielokrotnie były dewastowane przez nieodpowiedzialne osoby. Wywoziliśmy porzucone przez mieszkańców przedmioty i nieczystości z korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku. W okresie zimowym własnym sprzętem odśnieżaliśmy ulice oraz posypywaliśmy piaskiem chodniki i drogi osiedlowe.

Bieżące naprawy konserwacyjno – naprawcze i porządkowe wykonywali pracownicy administracji tj. grupa konserwatorów i gospodarzy rejonów. W trosce o bezpieczeństwo mieszkańców dużo uwagi poświęciliśmy również w minionym roku sprawom prawidłowego działania przewodów spalinowych i wentylacyjnych w mieszkaniach. Przeprowadzaliśmy systematyczne przeglądy instalacji .

Nadal przypominamy mieszkańcom, że przede wszystkim należy doprowadzić stały dopływ świeżego powietrza do mieszkania i zapewnić prawidłowy jego przepływ. Należy wietrzyć mieszkanie, dbać o sprawność techniczną odbiorników – kuchenek gazowych i piecyków, nie zasłaniać kratki wentylacyjnych, oczyszczać je z kurzu, nie zasłaniać otworów w drzwiach łazienkowych, nie montować wentylatorów w kratkach wentylacyjnych. Przede wszystkim nie należy dokonywać samowolnych przeróbek łazienek bez uzgodnienia z Administracją Osiedla. Rozpatrywane były wnioski mieszkańców składane pisemnie, przesyłane pocztą e-mailową, zgłaszane telefonicznie, i ustnie wymagające niezwłocznego załatwienia i odpowiedzi na piśmie. Dotyczyły różnych problemów, a najczęściej zakłócania spokoju i ciszy nocnej, dewastacji mienia Spółdzielni, sprzątnięcia klatek schodowych, dezynfekcji i deratyzacji piwnic, porzuconych mebli na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku, parkowania samochodów na ciągach pieszych – trawnikach. Administracja Osiedla wspólnie z Radą Osiedla dokonała przeglądu terenów, pod kątem możliwości wyznaczenia nowych miejsc postojowych oraz uporządkowania już istniejących. Przybywająca ilość samochodów osobowych w osiedlu, spowodowała deficyt miejsc postojowych. Powstała koncepcja budowy zatoczek postojowych, prostopadłych do ul. Krzemienieckiej która jest we władaniu Miasta Lublin. W sprawie tego rozwiązania i pilnego remontu ulicy Krzemienieckiej odbyła się wizja lokalna w której uczestniczył przedstawiciel Zarządu Spółdzielni, Administracji, Rady Osiedla i Pani Radna naszej Dzielnicy oraz przedstawiciele Miasta. Efektem tego Miasto wybudowało 18 miejsc postojowych dla samochodów na wysokości budynku mieszkalnego przy ul. Krzemieniecka 1, co pozwoliło na zmniejszenie deficytu miejsc postojowych dla samochodów w tym rejonie.

Odbyło się także spotkanie z przedstawicielami Miasta, w sprawie zgłoszonego projektu przez mieszkańców Osiedla, zorganizowania wybiegu dla psów w wąwozie, który jako jeden z pierwszych w Mieście został wybudowany w 2015 roku. Powstanie wybiegu wpłynęło na spadek skarg dotyczących psów wypuszczanych bez nadzoru, zanieczyszczających tereny osiedla. Należy zaznaczyć, że ustawione przez Administrację kosze na psie odchody minimalizują ten problem.

Zgłaszane były wnioski mieszkańców, dotyczące zwiększenia patroli Policji i Straży Miejskiej szczególnie w rejonie Gimnazjum Nr 2, a ul. Krzemieniecką 1, w rejonie przystanku ul. Lwowska 13, pasażerów handlowych przy ul. Okrzei 2 oraz budynku przy ul. Lwowska 7.

Wpływały także skargi, na osoby dokarmiające ptactwo w miejscach do tego nie wyznaczonych. Administracja uzyskała zgodę, z Wydziału Ochrony Środowiska na ich odstraszenie. Zdjęte zostały zgodnie z istniejącymi przepisami, gniazda lęgowe ptaków.

Duży problem, stanowią również mieszkania wynajmowane na stacje. Osoby wynajmujące mieszkania w osiedlu, uchylają się od sprzątnięcia klatek schodowych, bardzo często zakłócają spokój współmieszkańcom. Administracja wspólnie z Radą Osiedla dokładała wszelkich starań odnośnie poprawy bezpieczeństwa mieszkańców.

Nadal dużym problemem są dewastacje elewacji budynków, ławek, koszy na śmieci oraz kradzieże osprzętu elektrycznego i sprzętu p. pożarowego. Zamontowany w osiedlu monitoring, przyczynił się w pewnym stopniu do zmniejszenia chuligaństwa, dewastacji mienia oraz zakłócania spokoju. Planujemy dalszą rozbudowę monitoringu w Osiedlu.

Na zakończenie składam serdeczne podziękowanie za współpracę Mieszkańcom, członkom Rady Osiedla których kadencja się zakończyła, a nowo wybranym członkom Rady Osiedla życzę owocnej społecznej pracy na rzecz naszych mieszkańców.

REALIZACJA WNIOSKÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI ODBYTEGO W DNIU 08 CZERWCA 2015 R.

1. Rozważyć instalację kamery, która swoim zasięgiem będzie obejmować wejście do wieżowca przy ul. Lwowska 9.

Ad. 1. Zamontowano dodatkowo kamerę na słupie wolnostojącym przy budynku mieszkalnym ul. Krzemieniecka 1, która swoim zasięgiem obejmuje plac zabaw oraz wejście do budynku mieszkalnego przy ul. Lwowska 9.

2. Wystąpić do policji lub straży miejskiej o częstsze patrole w godzinach wieczornych w okolicy placu zabaw przy ul. Lwowska 9.

Ad. 2. Komendant Komisariatu Policji II, zobowiązał dzielnicowego do objęcia nadzorem wskazany rejon placu zabaw.

3. Wystąpić do Urzędu Miasta o wymianę kloszy latarni przy ul. placu zabaw na Lwowskiej 9 na takie, które tłumią światło lub kierują je ku dołowi.

Ad. 3. PGE Dystrybucja S.A. Oddział w Lublinie poinformował, że w obecnej sytuacji nie znajduje podstaw do natychmiastowej realizacji w/w wniosku. Realizacja wniosku będzie możliwa po uzyskaniu źródła finansowania w planach inwestycyjnych.

4. Zgłosić do LPEC-u prośbę o uzupełnienie brakującej izolacji na przewodach CO w korytarzach bloku ul. Lwowska 24.


Ad. 4. Izolacja przewodów instalacji centralnego ogrzewania w korytarzach budynku przy ul. Lwowska 24, została uzupełniona przez LPEC Lublin.

5. Zgłosić do straży miejskiej problem złego parkowania samochodów, które zajmują większość chodnika dla pieszych w okolicy ul. Lwowskiej 9.

Ad. 5. Pismem z dnia 18.09.2015 r. Administracja Osiedla „Kalinowszczyzna” wystąpiła z wnioskiem, o egzekwowanie od kierowców przestrzegania przepisów o ruchu drogowym w tym rejonie.

6. Przy planowaniu prac na osiedlu jak również w Klubie „ODEON”, uwzględnić potrzeby ludzi starszych. Rozważyć propozycje utworzenia klubu seniora.

Ad. 6. Klub osiedlowy „ODEON” prowadzi zajęcia dla uczestników wszystkich grup wiekowych, między innymi dla seniorów. Staramy się aby nasze zajęcia integrowały dzieci, młodzież i dorosłych. Takie integrujące zajęcia to Akademia Artystycznych Umiejętności, Koło gier logicznych i umysłowych, zajęcia literackie, zajęcia filmowe, koło brydżowe, warsztaty florystyczne i plastyczne, zajęcia fizyczne pomagające utrzymywać kręgosłup w dobrej kondycji prowadzone przez wykwalifikowaną fizjoterapeutkę, spotkania dotyczące zdrowego trybu życia. Informacje dotyczące zajęć prowadzonych w Klubie dla seniorów, zostały rozwieszane w tablicach ogłoszeń we wszystkich budynkach naszego Osiedla.

Pełnomocnik Zarządu
Kierownik Administracji
Osiedle "KALINOWSZCZYŻNA"
Licencja Zarządcy Nr 5472

mgr inż. Edmund Waryszak