

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA „KALINOWSZCZYNA” ZA 2016 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 2016 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 należyтым stanie budynków, infrastruktury Osiedla oraz zapewnienie pełnej obsługi w zakresie dbałości o czystość i porządek w budynkach i ich otoczeniu. Dbanie o sprawy z zakresu bezpieczeństwa, poprzez rozbudowę istniejącego 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.
- Organizowała i nadzorowała całokształt spraw związanych z porządkiem na Osiedlu. Dbała o utrzymanie w należyтым 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 i deratyzację, 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 uszczelnienia drzwi w klatkach schodowych.
- Współpracowała z Radą Osiedla i Radą Dzielnicy oraz poszczególnymi Komisjami w zakresie w/wym. spraw.
- Wspólnie z Radą Osiedla ustalano i realizowano merytoryczny program działalności Klubu Osiedlowego „ODEON”, który przedstawiał się następująco:

W 2016 roku działalność społeczno – kulturalna prowadzona była w osiedlu „Kalinowszczyzna” w Klubie Osiedlowym „ODEON”. Adresatami zajęć jest ogół mieszkańców osiedla, od dzieci w wieku przedszkolnym, poprzez dzieci i młodzież w wieku szkolnym do dorosłych i seniorów. Obok działalności prowadzonej przez pracowników Klubu, jego pomieszczenia wynajmowane były organizacjom i osobom prowadzącym zajęcia kulturalno - oświatowe i relaksacyjno - sportowe takie jak: nauka gry na instrumentach muzycznych, nauka języków obcych, pilates, zumba, metoda relaksacyjna Lowena, zajęcia ruchowe – Zdrowy Kręgosłup. W Klubie można było wziąć udział w zajęciach takich jak: zajęcia plastyczne – dla wszystkich grup wiekowych, różnorodne

zajęcia taneczne, modelarskie, gry logiczne (szachy, go i inne), sekcja brydżowa, tematyczne warsztaty florystyczne i recyklingowe, warsztaty literackie, teatralne, białego śpiewu. W okresie ferii zimowych i wakacji letnich prowadzone były w Klubie zajęcia dla dzieci w ramach akcji „Zima w Mieście” i „Lato w Mieście”. Łącznie w tych zajęciach wzięło udział ponad 100 dzieci. Akcje te współfinansowane były przez Gminę Lublin. Klub uczestniczył także w programie „Dzielnice Kultury”, realizując 5 projektów kulturalnych i edukacyjnych. Ponadto w Klubie organizowane były wystawy i wernisaże artystyczne, wieczorki i koncerty muzyczne, poetyckie, patriotyczne, okolicznościowe, prelekcje podróżniczo – geograficzne, spotkania z artystami i twórcami kultury. Klub był organizatorem imprezy plenerowej „Na Słomianym Rynku – spotkanie w świetle Słowian”.

Realizacja powyższych zadań, prowadzona była przez 31 pracowników pracujących na 30,75 etatu w Administracji Osiedla w tym 3 pracowników Klubu „ODEON” pracujących na 2,25 etatu.

Wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły 6 430 826 zł. Wpływy z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły 6 771 321 zł, pożytki (+) 70 543 zł. Ogółem wynik na eksploatacji równy był (+) 411 039 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 2016 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 wynika z przepisów. W przeglądach tych uczestniczyli pracownicy administracji, inspektorzy nadzoru i członkowie Rady Osiedla. Rzeczowy plan remontów na rok 2016 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 2016 ROKU

W ramach funduszu remontowego w 2016 r. wykonano następujące prace:

ROBOTY MALARSKIE, MURARSKIE I TYNKARSKIE:

- Malowanie klatek schodowych - ul. Okrzei 16/I kl.+ glazura, ul. Lwowska 13/I kl., ul., Lwowska 7 + ułożenie glazury, Krzemieniecka 1/IV,VIII kl., Dembowskiego 4/II kl., Dembowskiego 12, ul. Czwartek 21/I kl.
- Malowanie szybów windowych ul Okrzei 18
- Malowanie korytarzy piwnicznych ul. Okrzei 16 i ul. Lwowska 24.
- Malowanie II kl. sch. Okrzei 13.
- Malowanie I pralni Krzemieniecka 1.
- Remont podestów ul. Sieroca 3, Krzemieniecka 1/V,VI,VII kl.
- Oznakowanie jezdni, miejsc postojowych, przejść dla pieszych, malowanie urządzeń zabawowych.
- Naprawa muru oporowego przy Zespole Garażowym GB,
- Mycie – odgrzybianie elewacji ul. Hirszfelda 21

ROBOTY DOCIEPLENIOWE:

- Docieplenie parterów mieszkań od strony piwnic ul. Okrzei 5, ul. Hirszfelda 21/I,II,III kl. sch.
- Docieplenie stropodachów ul. Okrzei 6, Probstwo 21B, Sieroca 3,
- Malowanie i docieplenie cokołu budynku ul. Kalinowszczyzna 8.
- Roboty dekarско – blacharskie:
- Naprawa obróbek blacharskich (miejscowo) ul. Kalinowszczyzna 8 i 10, ul. Okrzei 10,12,14,16,18.

ROBOTY DEKARSKO-BLACHARSKIE:

- Naprawa obróbek blacharskich (miejscowo) ul. Kalinowszczyzna 8 i 10 ul. Okrzei 10,12,14,16,18.

ROBOTY STOLARSKIE I ŚLUSARSKIE:

- Wymiana okienek piwnicznych – ul. Kalinowszczyzna 8,10,12 (14 szt.), Okrzei 8,10,12,13 - 10 szt., Probostwo 21B - 6 szt., Sieroca 3 - 7 szt., Hirszfelda 21 – 8 szt., Czwartek 14, 21 - 10 szt., Lwowska 13 – 9 szt.
- Wymiana drzwi do pralni Dembowskiego 12, Dembowskiego 6 do wodomierza, Krzemieniecka 1/IV kl. sch. do piwnicy.
- Wymiana koszy zsypowych – wywrotek w zsykach ul. Okrzei 12, ul. Okrzei 13, remont zsypu – Lwowska 7.
- ul. Kalinowszczyzna 8 – montaż wiatrołapów przed wejściami do budynku.
- Wymieniono stolarkę okienną i drzwiową w Pawilonach Handlowo – Usługowych ul. Kalinowszczyzna 46, 26.
- Wymieniono stolarkę okienną w 12 lokalach mieszkalnych.

ROBOTY DROGOWE I BRUKARSKIE:

- Wyremontowano miejscowo schody, podjazdy, ciągi piesze, opaski i wejścia do klatek schodowych.
- Wymieniono na kostkę brukową podjazdy pod garaże przy: ul. Dembowskiego 15 ZG nr 8, Zespół Garażowy nr 9 i przy budynku mieszkalnym ul. Okrzei 2.
- Zamontowano stojaki na rowery – Okrzei 13.
- Przełożono miejscowo na kostkę betonową chodnik przy budynku mieszkalnym ul. Lwowska 24.

ROBOTY ELEKTRYCZNE:

- Wymieniono wewnętrzną linię zasilania ul. Lwowska 13/I,II,III kl., Lwowska 7, ul. Krzemieniecka 3/I kl., Dembowskiego 6/I kl. schodowa.
- Wykonane zostały pomiary skuteczności ochrony p. porażeniowej i oporności izolacji obwodów w mieszkaniach w budynkach – ul. Okrzei 4,6,8,3,5.
- Wymieniono oprawy oświetleniowe na klatkach schodowych z czujnikiem ruchu w budynkach – Okrzei 8, ul. Krzemieniecka 1/VIII kl., Czwartek 21/I kl.
- Wymieniono instalację elektryczną wraz z osprzętem w piwnicach budynku mieszkalnego przy ul. Okrzei 16/I kl.
- Zamontowano lampę oświetleniową – ul. Dembowskiego 3 – garaże.

ROBOTY HYDRAULICZNE I SANITARNO-GAZOWE:

- 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 pompy obiegowej w kotłowni ul. Sieroca 3.
- Wykonano czyszczenie mechaniczne i chemiczne pionów kanalizacyjnych – ul. Kalinowszczyzna 10,12, ul. Lwowska 7,13, Okrzei 3,4,8,10,13,14,16,18, Krzemieniecka 1, Dembowskiego 6, Czwartek 21.
- Wymieniono wodomierze na elektroniczne w lokalach mieszkalnych w budynku - ul. Okrzei 18, ul. Kalinowszczyzna 8,10,12, Krzemieniecka 1, Dembowskiego 4, Okrzei 2,4,6,8,10,12,14,16.
- Doszczelniono instalację gazową w lokalach mieszkalnych – ul. Kalinowszczyzna 8/I,II kl., ul. Okrzei 2/IV (8 mieszk.), Okrzei 16 (3 mieszk.), Dembowskiego 10,12, Krzemieniecka 5,7
- Montaż cyrkulacji c.c.w – ul. Kalinowszczyzna 12.
- Wymieniono naczynie zbiorcze instalacji c.o. – ul. Probostwo 21B.
- Przełożono (miejscowo) odcinek inst. wod. – kan. – Lwowska 7.
- Usunięto awarię wodociągową ul. Okrzei 4/34, Okrzei 18/14, Okrzei 10,14.
- Zamontowano głowice termostatyczne na kl. sch. ul. Okrzei 13,16,18.
- Oznakowano jezdnię, miejsca postojowe, przejścia dla pieszych, pomalowano urządzenia zabawowe.

ROBOTY RÓŻNE:

- Remont kabiny dźwigowej ul. Okrzei 13/II kl.
- Wymieniono olej i dokonano regulacji dźwigu osobowego ul. Dembowskiego 12.
- Zamontowano 2 kamery do monitoringu osiedlowego – ul. Lwowska 7 i ul. Lwowska 9.
- Zabezpieczono kominy wentylacyjne przed ptactwem ul. Okrzei 2 oraz inne budynki – według potrzeb.
- Dokonano nasadzeń drzew, żywopłotu i przeprowadzono rekultywację zieleni na terenach Osiedla.

- Naprawiono ławki parkowe i ogrodzenie klombu ul. Okrzei 2.
- Dokonano wygrodzenia drewnianymi płotkami zieleńców przy budynkach.
- Zamontowano barierki zabezpieczające przed upadkiem ul. Krzemieniecka 1.

Poniesione wydatki Osiedla, na pokrycie wykonanych remontów w 2016 roku wyniosły 1 413 498 zł.

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 nieczyścioty 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. Do siedziby Administracji w 2016 roku wpłynęło 1140 pism, naprawiono 1535 różnego rodzaju usterek zgłoszonych od mieszkańców osiedla.

Zgłaszane były także problemy, dotyczące zakłócania spokoju i ciszy nocnej, dewastacji mienia Spółdzielni, sprzątania klatek schodowych, dezynfekcji i deratyzacji piwnic, porzuconych mebli i przechowywania rowerów na klatkach schodowych, nieprawidłowego 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 znaczny deficyt miejsc postojowych.

Zgłaszane były wnioski mieszkańców, dotyczące zwiększenia ilości patroli Policji i Straży Miejskiej szczególnie w rejonie Gimnazjum Nr 2, a ul. Krzemieniecką 1, w rejonie przystanku ul. Lwowska 13, pasaży handlowych przy ul. Okrzei 2 oraz budynków przy ul. Lwowska 7 i 9.

Duży problem, stanowią również mieszkania wynajmowane na stancje. Osoby wynajmujące mieszkania w osiedlu, uchylają się od sprzątania 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, Przewodniczącemu i członkom Rady Osiedla „Kalinowszczyzna” i życzę owocnej społecznej pracy na rzecz naszych mieszkańców.

Pełnomocnik Zarządu
Kierownik Administracji
Osiedle "KALINOWSZCZYŻNA"
Licencja Zarządcy Nr 5472
mgr inż. Edmund Waryszak