

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA „KALINOWSZCZYŻNA” ZA 2013 R.

Administracja Osiedla „Kalinowszczyzna” obejmuje swoją działalnością 38 budynków i 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 2013 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 porządek w budynkach i ich otoczeniu. Dbanie o sprawę z zakresu bezpieczeństwa, poprzez nawet montaż monitoringu w osiedlu oraz współpracę z II Komisariatem Policji i Strażą Miejską.

ADMINISTRACJA OSIEDLA w SWOJEJ DZIAŁALNOŚCI ZAJMOWAŁA SIĘ SZEROKIM ZAKRESEM ZAGADNIENI:

- Opracowywała plany gospodarki mieszkaniowej, zgodnie z przepisami prawa budowlanego w oparciu o coroczne przeglądy stanu technicznego obiektów i budowli oraz możliwości ich pokrycia z opłat eksploatacyjnych.
- Przygotowywała i przeprowadzała przetargi na roboty remontowo- budowlane w osiedlu.
- W siłach własnych, pracownicy Administracji wykonywali prace remontowe obiektów, pielęgnacji zieleni, usuwania awarii, zimowego utrzymania 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, nadzorowała firmy prowadzące dezynfekcję, dbała o należyte wyposażenie i utrzymanie placów zabaw, remont urządzeń zabawowych, wymianę śmietniczek, ławek oraz piachu w piaskownikach, 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.

Wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2013 roku 5 912 091 zł. Wpływy z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły 6 015 226 zł. Ogółem wynik na eksploatacji równy był (+) 173 027 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 2013 był plan gospodarczy – finansowy remontów i konserwacji zasobów. Oparty był na protokołach z technicznego przeglądu budynków i zawierał zestawienie wszystkich 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 2013 wykonywany był 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 2013 roku

W ramach funduszu remontowego w 2013 r. wykonano następujące prace:

Roboty malarskie, murarskie i tynkarskie:

- Malowanie klatek schodowych - ul. Kalinowszczyzna 10-III kl., ul. Kalinowszczyzna 12-III kl., ul. Okrzei 2-I kl., ul. Okrzei 4 –II kl, ul. Okrzei 8-II kl., ul. Dembowskiego 4-IV kl., ul. Dembowskiego 8-III, IV kl., ul. Krzemieniecka 1-II kl., ul. Czwartek 8-I, II kl., ul. Czwartek 14-I, II, III kl.
- Malowanie elewacji – ul. Kalinowszczyzna 12, ul. Dembowskiego 3, ul. Dembowskiego 15, ul. Kalinowszczyzna 26, (graffiti) ul. Lwowska 7 i 9, ul. Okrzei 2,
- Remont altany śmietnikowej - ul. Okrzei 3 a 5.
- Remont cokołów i muru oporowego – ul. Dembowskiego 4, ul. Hirszfelda 21, ul. Lwowska 24.
- Remonty płyt balkonowych – ul. Czwartek 14, ul. Dembowskiego 8, ul. Hirszfelda 21, ul. Okrzei 10, ul. Okrzei 13, ul. Okrzei 18.

Roboty dociepleniowe:

- Docieplenie stropodachów – ul. Kalinowszczyzna 12, ul. Dembowskiego 4 – 1111 m².

Roboty dekarstwo – blacharskie:

- Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, – Zespół Garażowy ul. Dembowskiego 15.
- Remont kominów wentylacyjnych i spalinowych ul. Probstwo 21B.

Roboty stolarskie i ślusarskie:

- Wymiana stolarki okiennej – 250 otworów okiennych w 65 mieszkaniach.
- Wymiana stolarki okiennej – ul. Kalinowszczyzna 26, ul. Kalinowszczyzna 46.
- Wymiana stolarki w pralni ul. Kalinowszczyzna 10.
- Wymiana okienek piwnicznych – ul. Dembowskiego 4, ul. Dembowskiego 8, ul. Okrzei 2, ul. Okrzei 3, ul. Okrzei 6, ul. Okrzei 13, ul. Hirszfelda 21.

Roboty drogowe i brukarskie:

- Wyremontowano ciągi piesze, opaski i wejścia do klatek schodowych z wymianą na kostkę brukową przy budynkach mieszkalnych – ul. Okrzei 2, ul. Dembowskiego 8, ul. Krzemieniecka 1, ul. Czwartek 21 – 787 m².
- Wyremontowano nawierzchnie ciągu pieszo jezdniowego asfaltobetonem od ul. Okrzei 6 do ul. Okrzei 14 – 571 m².

Roboty elektryczne:

- Wymieniono oprawy oświetleniowe na klatkach schodowych z czujnikiem ruchu – ul. Kalinowszczyzna 10, ul. Kalinowszczyzna 12, ul. Okrzei 8, ul. Czwartek 8, ul. Czwartek 14.
- Zamontowano instalacje odlodzeniową na dachach budynków – ul. Okrzei 4, ul. Okrzei 16.

Roboty sanitarno - gazowe:

- Wymieniono wodomierze na elektroniczne w lokalach mieszkalnych – ul. Czwartek 8, ul. Czwartek 14, ul. Czwartek 21, ul. Lwowska 7, ul. Lwowska 9, ul. Okrzei 3, ul. Okrzei 13, ul. Dembowskiego 10, ul. Dembowskiego 12, ul. Lwowska 24, ul. Sieroca 3, ul. Hirszfelda 21.

- Doszczelniono instalację gazową w lokalach mieszkalnych – ul. Kalinowszczyzna 10-III kl., ul. Kalinowszczyzna 12-III kl., ul. Okrzei 8-II kl., ul. Okrzei 2-VII kl., ul. Okrzei 12-II kl., ul. Krzemieniecka 1-VII i IX kl., ul. Lwowska 24-I, II, III kl.

Roboty różne:

- Zamontowano 5 kamer do monitoringu osiedlowego – ul. Krzemieniecka 1, ul. Krzemieniecka 5, ul. Lwowska 13, ul. Okrzei 10, ul. Okrzei 13.
- Zamontowano odstraszacze ptactwa – ul. Okrzei 14, ul. Dembowskiego 10, ul. Krzemieniecka 3, ul. Okrzei 5, ul. Lwowska 9.
- Uzupełniono place zabaw w nowe urządzenia – ul. Okrzei 13, ul. Hirszfelda 21, ul. Krzemieniecka 3.
- Dokonano nasadzeń żywoplotu i przeprowadzono rekultywację zieleni na terenach osiedla.
- Dokonano wygrodzień drewnianymi płotkami zielenców.

Poniesione wydatki Osiedla, na pokrycie wykonanych remontów w 2013 roku wyniosły 1 270 122 zł.

Przeprowadziliśmy kompleksowy przegląd instalacji gazowych i urządzeń, jak również 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 zdewastowane 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. na terenie naszego osiedla znajdują się trzy ulice miejskie, które powinny być odśnieżane, remontowane i sprzątane przez miasto. Są to ulice Okrzei, Krzemieniecka i Wołyńska. Zimą wielokrotnie interweniowaliśmy w Urzędzie Miasta w sprawie należytego ich utrzymania. 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, sprzątania 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.

Powstała koncepcja zagospodarowania terenu pomiędzy budynkami przy ul. Okrzei 6 a 8, by zalegalizować część placu na miejsca postojowe dla samochodów oraz modernizacji placu zabaw. Opracowana dokumentacja techniczna uwzględniła obydwie propozycje, które są pewnym kompromisem w uporządkowaniu tego terenu. Wystąpiono do Wydziału Architektury, o wydanie pozwolenia na realizację tego zadania. Odbyło się także spotkanie, w którym uczestniczyła Administracja, Rada Osiedla i Pani Radna naszej Dzielnicy z przedstawicielem Miasta w sprawie konieczności pilnego remontu ulicy Krzemienieckiej wraz z ujęciem możliwości budowy miejsc postojowych dla samochodów w czasie jej remontu. Administracja uczestniczyła w spotkaniu z Prezydentem Miasta Lublina poświęconym sprawom bezpieczeństwo oraz remontów w naszym osiedlu oraz dzielnicy „Kalinowszczyzna”. Zgłoszone zostały wnioski dotyczące zwiększenia patroli Policji i Straży Miejskiej szczególnie w rejonie Gimnazjum Nr 2, a ul. Krzemieniecką 1, w rejonie przystanku ul. Lwowska 13 oraz pasażu handlowych przy ul. Okrzei 2. Wniesiono również o remonty ulic miejskich ul. Krzemieniecka, ul. Wołyńska i Okrzei.

Wiele skarg dotyczyło zwierząt domowych głównie psów wypuszczanych bez nadzoru, zanieczyszczających klatki schodowe i teren osiedla.

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

Duży problem, stanowią również mieszkania wynajmowane na stancje. Administracja wspólnie z Rada Osiedla dokładała wszelkich starań odnośnie poprawy bezpieczeństwa mieszkańców.

Nadal dużym problemem są dewastacje elewacji, ławek, koszy naśmieci oraz kradzieże osprzętu elektrycznego i sprzętu p. pożarowego. Zamontowany w osiedlu monitoring, powinien przyczynić się do zapobiegania chuligaństwu, dewastacji mienia oraz zakłócania spokoju.

Wiele problemów i przeciąganie się w czasie stwarzał odczyt podzielników kosztów w mieszkaniach, brak obecności lokatorów w umówionym terminie powodował wiele nieporozumień. Nowoczesne elektroniczne zamontowane na grzejnikach podzielniki kosztów, pozwolą na szybki ich odczyt. Usprawni to w czasie, rozliczanie kosztów zużytego ciepła przez poszczególne mieszkania. w 2013 roku przeprowadzono w 12 budynkach wymianę wodomierzy z odczytem radiowym, co także znacznie usprawni ich odczyt i rozliczenie zużycia wody.

REALIZACJA WNIOSKÓW z WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI ODBYTEGO w DNIU 17 CZERWCA 2013 R.

- Zainstalowano 5 kamer do monitoringu osiedlowego na budynkach mieszkalnych ul. Krzemieniecka 1, ul. Krzemieniecka 5, ul. Lwowska 13, Okrzei 2, ul. Okrzei 13.
- Wystąpiono do Prezydenta Miasta Lublina o zainstalowanie sygnalizacji świetlnej na przejściu dla pieszych przy ul. Lwowskiej 13. Prezydent Miasta poinformował, że względu na ograniczone możliwości finansowe realizacja wnioskowanego przedsięwzięcia w 2014 roku nie będzie możliwa.
- Dostęp do odbioru poszczególnych programów telewizji emitowanych przez operatora sieci w osiedlu UPC, jest indywidualną sprawą każdego mieszkańca. w celu odbioru poszerzonej gamy programów TV należy zawrzeć umowę z UPC.
- Montaż wind w budynkach 4 piętrowych przy ul. Okrzei, ze względów technicznych i finansowych jest nie możliwy do realizacji.
- W 2013 roku, konserwatorzy osiedlowi wykonali remonty na kwotę 140 790 zł.
- Czystość w korytarzach piwnicznych, w budynkach mieszkalnych utrzymywana jest na bieżąco.

Na zakończenie składam serdeczne podziękowanie Mieszkańcom, członkom Rady Osiedla za współpracę, którzy od wielu lat służą pomocą dla dobra współmieszkańców i przyczyniają się do poprawy warunków wspólnego zamieszkiwania w Osiedlu „Kalinowszczyzna”.

Pełnomocnik Zarządu
Kierownik Administracji
Osiedla „Kalinowszczyzna”
mgr inż. Edmund Waryszak