

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA „KALINOWSZCZYŻNA” ZA 2014 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 2014 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 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 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 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, 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 Dzielniczy 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 6 277 018 zł. Wpływy z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły 6 382 503 zł. Ogółem wynik na eksploatacji równy był (+) 174 464 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 2014 był plan gospodarczo – finansowy remontów i konserwacji zasobów. Oparty był na protokółach 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 2014 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 2014 ROKU

W ramach funduszu remontowego w 2014 r. wykonano następujące prace:

Roboty malarskie, murarskie i tynkarskie:

- Malowanie klatek schodowych – ul. Dembowskiego 4/II kl., ul. Kalinowszczyzna 10/I kl., ul. Kalinowszczyzna 12/ I i II kl., ul. Krzemieniecka 1/III kl., ul. Okrzei 10-I i II kl., ul. Okrzei 14/II kl, ul. Okrzei 18/II kl.,
- Ułożenie glazury na parterach – ul. Okrzei 3/I i II kl., ul. Okrzei 5/I i II kl.,
- Malowanie prześwitu – ul. Dembowskiego 8,
- Malowanie barierki i poręczy na tarasie – ul. Okrzei 2,
- Malowanie i odgrzybianie elewacji budynku ul. Czwartek 21,
- Remont i ocieplenie cokołów budynków - ul. Lwowska 13, ul. Okrzei 3 ul. Okrzei 5, ul. Hirszfelda 21,
- Remont altany śmietnikowej - ul. Kalinowszczyzna 10, ul. Krzemieniecka 1.
- Remonty płyt balkonowych – ul. Czwartek 14, ul. Hirszfelda 21,
- Roboty dociepleniowe:
- Docieplenie stropów mieszkań na parterach – ul. Czwartek 8, ul. Lwowska 9, ul. Okrzei 13 – 524 m².
- Docieplenie stropodachów - ul. Krzemieniecka 1, ul. Okrzei 2 – 2666 m².
- Roboty dekarstwo – blacharskie:
- Orynnowanie daszków wejściowych do budynków – ul. Dembowskiego 4, ul. Kalinowszczyzna 10,
- Wymiana rur spustowych – ul. Okrzei 14,
- Wymiana obróbek blacharskich – Zespół Garażowy ul. Dembowskiego 3,
- Remont kominów wentylacyjnych i spalinowych ul. Probostwo 21B.
- Roboty stolarskie i ślusarskie:
- Wymiana stolarki okiennej – 81 otworów okiennych w 24 mieszkaniach.
- Wymiana stolarki na klatce schodowej – ul. Okrzei 5, ul. Sieroca 3,
- Wymiana stolarki okiennej w Pawilonach Handlowo – Usługowych – ul. Kalinowszczyzna 26, ul. Kalinowszczyzna 46,
- Wymiana okienek piwnicznych – , ul. Dembowskiego 8, ul. Kalinowszczyzna 8, ul. Krzemieniecka 1, ul. Lwowska 7, ul. Okrzei 3, ul. Okrzei 5, ul. Okrzei 13.

ROBOTY DROGOWE I BRUKARSKIE:

- Wyremontowano schody, podjazdy, ciągi piesze, opaski i wejścia do klatek schodowych z wymianą na kostkę brukową przy: ul. Krzemieniecka 1, ul. Okrzei 2, ul. Sieroca 3, ul. Czwartek 21 – 829 m².
- Wyremontowano nawierzchnie ciągów pieszo jezdnych asfaltobetonem od ul. Kalinowszczyzna 26 do ul. Dembowskiego 4, ul. Krzemieniecka do ul. Okrzei 13 – 1600 m².

ROBOTY ELEKTRYCZNE:

- Wykonane zostały pomiary skuteczności ochrony p. porażeniowej i oporności izolacji obwodów w mieszkaniach budynków – ul. Czwartek 14, 21, ul. Dembowskiego 6,8,12, ul. Kalinowszczyzna 12, ul. Krzemieniecka 1, 3, 5, 7 ul. Lwowska 13, ul. Okrzei 13.
- Wymieniono oprawy oświetleniowe na klatkach schodowych z czujnikiem ruchu –ul. Czwartek 8, ul. Czwartek 14. ul. Kalinowszczyzna 10, ul. Kalinowszczyzna 12, ul. Okrzei 8.
- Zamontowano oprawy przed klatkami schodowymi i placu ul. Dembowskiego 4, ul. Lwowska 13, Zespół Garażowy ul. Dembowskiego 3, Zespół Garażowy ul. Dembowskiego 15.
- Zamontowano instalacje odlodzeniową na tarasie budynku przy ul. Okrzei 2.

ROBOTY HYDRAULICZNE I SANITARNO - GAZOWE:

- Dokonano wymiany poziomów instalacji kanalizacyjnej w piwnicach budynku – ul. Okrzei 13.
- Wykonano czyszczenie mechaniczne i chemiczne pionów kanalizacyjnych – ul. Kalinowszczyzna 10, ul. Lwowska 9, ul. Okrzei 3, 12, 13, 14,16.
- Wymieniono wodomierze na elektroniczne w lokalach mieszkalnych w budynkach – ul. Dembowskiego 6, ul. Dembowskiego 8, ul. Krzemieniecka 3,5,7, ul. Lwowska 13, ul. Okrzei 5, ul. Probostwo 21 B – 997 szt.
- Dokonano montażu głowic termostatycznych w grzejnikach na klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych Osiedla.
- Doszczelniono instalację gazową w lokalach mieszkalnych – ul. Dembowskiego 6-I i III kl., ul. Dembowskiego 8 –VI i IX kl., ul. Kalinowszczyzna 10-II kl., ul. Kalinowszczyzna 12-II kl., ul. Lwowska 24., ul. Okrzei 6-II kl.

ROBOTY RÓŻNE:

- Zamontowane zostały 2 kamery do monitoringu osiedlowego – ul. Krzemieniecka 1 a ul. Lwowska 9, ul. Okrzei 2 a 4.
- Zamontowano odstraszacze ptactwa – ul. Okrzei 2.
- Dokonano nasadzeń żywopłotu i przeprowadzono rekultywację zieleni na terenach Osiedla.
- Dokonano wygrodzień drewnianymi płótkami zieleńców przy budynkach.

Poniesione wydatki Osiedla, na pokrycie wykonanych remontów w 2014 roku wyniosły 1 422 904 zł. i były wyższe o 152 782 zł., niż w roku 2013.

Przeprowadziliśmy kompleksowy przegląd instalacji elektrycznych, 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.

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, równoległych 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, Administracji, Rady Osiedla i Pani Radna naszej Dzielnicy i przedstawiciele Miasta.

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 ma powstać w 2015 roku.

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 oraz pasażu handlowych przy ul. Okrzei 2.

Wiele skarg dotyczyło zwierząt domowych głównie psów wypuszczanych bez nadzoru, zanieczyszczających klatki schodowe i teren osiedla. Należy zaznaczyć, że ustawione przez Administrację kosze na psie odchody zminimalizowały ten problem.

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 Radą Osiedla dokładała wszelkich starań odnośnie poprawy bezpieczeństwa mieszkańców.

Nadal dużym problemem są dewastacje elewacji, 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 – będziemy go sukcesywnie rozbudowywać.

REALIZACJA WNIOSKÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI ODBYTEGO W DNIU 04 CZERWCA 2014 R.

1. Zmniejszyć koszty ogrzewania klatek schodowych poprzez zamontowanie głowic termostatycznych.

Ad. 1. Zamontowano głowice termostatyczne na grzejnikach w klatkach schodowych budynków mieszkalnych w Osiedlu.

2. Otoczyć zielenią śmietnik przy ul. Krzemieniecka 1.

Ad. 2. Przy altanie śmietnikowej przy ul. Krzemieniecka 1, nasadzone zostały krzewy ozdobne.

3. Oznakować klatki schodowe przy ul. Lwowska 13, dodając numery mieszkań.

Ad. 3. Na drzwiach wejściowych do budynku, wykonane zostało oznakowanie numerów mieszkań i klatek schodowych.

4. Wybrać podmioty do sprzątania klatek schodowych i przedstawić ich ofertę mieszkańcom bloku Lwowska 13.

Ad. 4. W dniu 03.10.2014r. w tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynku, rozwieszono zostały pisma zawierające adresy Firm wykonujące tego typu usługi.


5. Uporządkować plac pomiędzy Okrzei 6 a 8.

Ad. 5. Projekt zagospodarowania terenu pomiędzy budynkami ul. Okrzei 6 a 8, został zatwierdzony przez Wydział Architektury i Budownictwa. Realizacja I etapu – modernizacja placu zabaw nastąpi w 2015 roku.

6. Zainstalować monitoring przy ul. Lwowska 9 w celu monitorowania wejścia do bloku i placu przed nim.

Ad. 6. Zamontowano kamerę na słupie przy ul. Krzemieniecka 1 obejmującą swoim zasięgiem chodnik i wejście do budynku przy ul. Lwowska 9, zamontowano również kamerę na słupie przy ul. Okrzei 4 obejmującą swoim zasięgiem teren pomiędzy budynkami ul. Okrzei 4 a ul. Okrzei 2.

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

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

mgr inż. Edmund Waryszak