

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. LEONA KRUCZKOWSKIEGO ZA 2015 R.

Administracja Osiedla im.L.Kruczkowskiego obejmuje swoją działalnością 27 budynków , w tym 1696 mieszkań ,29 lokali użytkowych oraz 82 garaże.

Powierzchnia: osiedla – 149 048 m² , zasobów – 81 288,07 m²

W osiedlu zamieszkuje ok. 3600 osób.

Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. osiedle zostało podzielone na 9 nieruchomości mieszkalnych.

NIERUCHOMOŚĆ NR I

Kruczkowskiego 9 , Kruczkowskiego 11 , Przybylskiego 20 , Przybylskiego 22

NIERUCHOMOŚĆ NR II

Kruczkowskiego 2 , Młodzieżowa 2

NIERUCHOMOŚĆ NR III

Kruczkowskiego 6 , Młodzieżowa 4 , Młodzieżowa 5 , Młodzieżowa 6 , Młodzieżowa 7 , Młodzieżowa 9

NIERUCHOMOŚĆ NR IV

Kruczkowskiego 8 , Młodzieżowa 12

NIERUCHOMOŚĆ NR V

Róży Wiatrów 5 , Błękitna 3

NIERUCHOMOŚĆ NR VI

Kruczkowskiego 18 , Róży Wiatrów 3 , Kruczkowskiego 20 , Błękitna 3

NIERUCHOMOŚĆ NR VII

Czeska 26

NIERUCHOMOŚĆ NR VIII

Wyścigowa 11

NIERUCHOMOŚĆ NR IX

Kunickiego 122

Dzięki takiemu podziałowi każda nieruchomość funkcjonuje samodzielnie , co zostało uwzględnione w działalności gospodarczej Administracji.

ZADANIA ADMINISTRACJI OSIEDLA

Do podstawowych zadań Administracji Osiedla w roku 2015 należała eksploatacja zasobów osiedla , remonty i konserwacja, usługi dla mieszkańców , działalność samorządowa. Działalność gospodarcza prowadzona przez Administrację miała na celu utrzymanie w należyтым stanie technicznym 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 współpracę z organami administracji publicznej, Policją, Strażą Miejską oraz z zakresu pomocy społecznej z MOPR. Tak samo jak w ubiegłym roku powyższe zadania realizowane były przez 26 pracowników Administracji , w tym :

- 5 pracowników umysłowych
- 8 konserwatorów branż budowlanych
- 3 konserwatorów zieleni i terenów osiedlowych
- 10 gospodarzy rejonów

ADMINISTRACJA OSIEDLA W SWOJEJ DZIAŁALNOŚCI ZAJMOWAŁA SIĘ SZEROKIM ZAKRESEM ZGADNIENI:

1. Opracowywała plany gospodarki remontowej zgodnie z przepisami prawa budowlanego w oparciu o rozpoznane potrzeby i możliwości ich pokrycia z opłat eksploatacyjnych.
2. Prowadziła ewidencję zasobów Osiedla tj. ewidencję budynków , lokali użytkowych i innych będących w dyspozycji Administracji Osiedla , a także ewidencję mieszkańców.
3. Przygotowywała i przekazywała protokoły zdawczo-odbiorcze lokali użytkowych.
4. Współpracowała z Zarządem Spółdzielni oraz działami : członkowsko-mieszaniowym , czynszów oraz technicznym.
5. Nadzorowała eksploatację pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach.
6. Przygotowywała dokumentację oraz rozliczenie kosztów wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach i lokalach użytkowych osiedla.
7. Prowadziła na bieżąco książki obiektów budowlanych.
8. Wraz z dostawcami mediów odczytywała liczniki oraz prowadziła rejestr i rozliczenia zużycia wody , energii elektrycznej , energii cieplnej i gazu.
9. Uczestniczyła w likwidacji szkód mieszkaniowych w związku z wypłatą odszkodowań z tytułu ubezpieczenia lokali.
10. Wspólnie z Radą Osiedla udzielała pomocy w łagodzeniu i rozwiązywaniu konfliktów międzyludzkich.
11. Organizowała i nadzorowała całokształt spraw związanych z porządkiem na osiedlu tj. :
Dbała o utrzymanie w należytym stanie sanitarno-porządkowym zasobów osiedla , sprawowała nadzór nad sprawnym wywozem nieczystości stałych.
Prowadziła kompleksową konserwację drzewostanu , krzewów i trawników.
Nadzorowała pracę firmy przeprowadzającej dezynfekcje i deratyzacje.
Dbała o należyte wyposażenie i utrzymanie placów zabaw i boisk osiedlowych.
Informowała na bieżąco o sprawach dotyczących mieszkańców i osiedla poprzez wywieszanie informacji i komunikatów w gablotach i w tablicach informacyjnych.
Poprzez współpracę z Policją i Strażą Miejską egzekwowała postanowienia regulaminu Porządku Domowego.
Przygotowywała osiedle do okresu zimowego poprzez maksymalne zabezpieczenie budynków przed utratą ciepła, zapewnienie dostatecznej ilości materiałów i sprzętu niezbędnych do likwidacji skutków zimy.
Współpracowała z komisjami Rady Osiedla w zakresie w/w spraw.

Wydatki osiedla na pokrycie kosztów eksploatacji ogółem wyniosły w 2015 roku 5.891.624 zł co stanowi 101,24 % planu , natomiast wpływy wyniosły 5.952.767 zł. Wynik na eksploatacji równy był (+) 148.437 zł.

Średnie zużycie mediów :

Zużycie zimnej wody - 3,31 m³/os./m-c

Centralne ogrzewanie – 2,03 zł/m²/m-c

Średnioroczna opłata za wywóz nieczystości stałych wyniosła : 11,77 zł/os./m-c

Prace konserwacyjne prowadzone były poprzez organizowanie własnych służb remontowych oraz zlecenie robót wykonawco zewnętrznym.

Stale prowadzono nadzór nad wykonywanymi robotami.

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 na rzecz mieszkańców osiedla w zakresie napraw.

Podstawą działalności w roku 2015 był plan gospodarczo – finansowy remontów i konserwacji zasobów oparty na protokołach z przeglądów technicznych budynków i zawierający zestawienie wszystkich potrzeb remontowych , a także robót , których konieczność wykonania narzucają nam przepisy prawa.

W przeglądach tych uczestniczyli pracownicy administracji , inspektorzy nadzoru i członkowie Rady Osiedla.

Rzeczowy plan remontów na rok 2015 wykonywany był przez konserwatorów osiedlowych i siły obce.

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 REMONTÓW Z ROKU 2015

W ramach funduszu remontowego w 2015 roku dysponowano kwotą 2.246.875 zł i w ramach tych środków wykonano następujące prace objęte projektem o dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej :

1. docieplenie podłóg parterów w budynkach: Kruczkowskiego 9 , Przybylskiego 22 , Młodzieżowa 2 , Róży Wiatrów 5.
2. docieplenie stropu oraz ścian budynku Kruczkowskiego 22 wraz z wymianą rynien i rur spustowych.

Dodatkowo wykonano następujące prace nie objęte projektem o dofinansowanie z środków Unii Europejskiej :

I . Wymiana i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej

Wymieniono 125m² okien oraz 17 sztuk drzwi w lokalach użytkowych w pawilonie usługowo-handlowym przy ulicy Kruczkowskiego 14.

II . Roboty instalacyjne

1. wymieniono poziomy instalacji sanitarnej w budynkach : Kruczkowskiego 2 , Kruczkowskiego 14.
2. zmodernizowano rozdzielnicę elektryczną w budynku Kunickiego 122.
3. doszczelniono instalację gazową w 25 mieszkaniach osiedla.
4. zamontowano 130 opraw oświetleniowych z czujnikami ruchu w budynkach Młodzieżowa 4 , Młodzieżowa 9, Róży Wiatrów 3.
5. wymieniono 14 sztuk opraw oświetleniowych zewnętrznych na energooszczędne typu LED.
6. dokonano przeglądu pięcioletniego instalacji elektrycznej w całym osiedlu.
7. wykonano remont 7 sztuk podejść instalacji burzowej w budynkach : Kruczkowskiego 6 , Młodzieżowa 5 , Młodzieżowa 12
8. wykonano naprawy instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Młodzieżowa 4 i Młodzieżowa 9.
9. przeprowadziliśmy kompleksowy przegląd instalacji gazowych i urządzeń , jak również przegląd kominów wentylacyjnych i spalinowych we wszystkich mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnego użytku.

III . Roboty Malarskie , murarskie i tynkarskie

1. wykonano kompleksowy remont 40 sztuk wejść do klatek schodowych w budynkach: Kruczkowskiego 18 , Młodzieżowa 6 , Młodzieżowa 9 , Młodzieżowa 4
2. Pomalowano 20 sztuk klatek schodowych oraz piwnice i pomieszczenia wspólnego użytku w budynkach: Młodzieżowa 4 , Młodzieżowa 9

IV . Roboty drogowe

1. Wyremontowano i wybudowano 1061 m² chodników i ciągów pieszo-jezdnych poprzez położenie nawierzchni z kostki betonowej w rejonie budynków : Kruczkowskiego 14 , Róży Wiatrów 5 , Młodzieżowa 2 , Młodzieżowa 5 , Kruczkowskiego 6
2. Naprawiono 120m² ciągów pieszo-jezdnych poprzez wypełnienie ubytków asfaltem

V . Roboty blacharskie , stolarskie i ślusarskie

1. Wymieniono zniszczone elementy ławek osiedlowych i urządzeń zabawowych oraz naprawiono zdewastowane kosze śmietnikowe
2. Zamontowano 10 sztuk nowych koszy śmietnikowych i 14 sztuk nowych znaków drogowych

VI . Roboty różne

1. Uruchomiono 5 sztuk nowych kamer monitoringu osiedlowego przy budynkach : Kruczkowskiego 6 , Kunickiego 122 , Czeska 26 , Wyścigowa 11 , Kruczkowskiego 18
2. Doposażono w nowe urządzenia zabawowe place zabaw przy budynkach Róży Wiatrów 3 , Kruczkowskiego 11 oraz Młodzieżowa 6

Ponadto wykonaliśmy wiele prac mających na celu utrzymanie należytej estetyki osiedla takich jak : wielokrotne koszenie trawy , odmładzanie drzewostanu i żywopłotów , nowe nasadzenia.

Wywoziliśmy na bieżąco porzucone przez mieszkańców przedmioty i nieczystości z korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku.

W okresie zimowym odśnieżaliśmy ulice i ciągi piesze oraz posypywaliśmy piaskiem i keramzytem.

Po okresie zimowym na terenie osiedla zostały sprawdzone i udrożnione instalacje do odprowadzenia wód opadowych.

Bieżące roboty konserwacyjno-naprawcze wykonywali konserwatorzy ogólnobudowlani administracji osiedla na podstawie dokonanych przeglądów okresowych i zgłoszeń dokonywanych przez mieszkańców osiedla.

W trosce o bezpieczeństwo mieszkańców dużo uwagi poświęciliśmy ,jak co roku , sprawom prawidłowego działania przewodów spalinowych i wentylacyjnych w mieszkaniach.

Przypominano mieszkańcom , że przede wszystkim należy zapewnić stały dopływ świeżego powietrza do mieszkania oraz zapewnić prawidłowy jego przepływ.

Rozpatrywane były wnioski mieszkańców składane pisemnie, telefonicznie i ustnie wymagające niezwłocznego załatwienia i odpowiedzi na piśmie.

Najczęściej dotyczyły problemów związanych z zakłócaniem spokoju , ciszy nocnej , sprzątnięciem klatek schodowych , zanieczyszczeniem osiedla przez ludzi i zwierzęta , nieprawidłowego parkowania samochodów , dewastacji mienia spółdzielni.

Duży problem stanowią mieszkania wynajmowane na stancje.

Administracja wraz z Zarządem Spółdzielni i Radą Osiedla dokładała wszelkich starań odnośnie poprawy bezpieczeństwa mieszkańców.

Ścisłe współpracowała z Policją w zakresie zapobiegania chuligaństwu i przestępczości oraz zakłócania spokoju mieszkańców w godzinach nocnych.

Nadal dużym problemem są dewastacje elementów budynków i małej architektury.

Staramy się zminimalizować ilość zdarzeń chuligańskich , ponieważ wszyscy mieszkańcy ponoszą ich skutki finansowe. Poprawie bezpieczeństwa na Osiedlu służy uruchomienie monitoringu osiedlowego ,który udostępniłmy III Komisariatowi Policji , oraz doświetlanie miejsc wskazywanych przez mieszkańców i Policję jako niebezpieczne.

Administracja Osiedla składa podziękowanie Członkom Rady Osiedla za pracę i poświęcenie czasu dla naszej lokalnej społeczności oraz wszystkim , którzy od wielu lat służą pomocą w rozwiązywaniu problemów osiedlowych i przyczyniają się do poprawy warunków zamieszkiwania.

Dziękujemy Radzie Dzielnicy Dziesiąta za współpracę przy realizacji programu aktywizacji sportowej mieszkańców oraz w celu przeciwdziałania szkodliwym skutkom wynikającym z obecności w pobliżu osiedla sortowni odpadów Sita Wschód.

Pełnomocnik Zarządu
Kierownik Administracji Osiedla
im. L. Kruczkowskiego
mgr inż. ~~ANNA~~ ~~WZEL~~ ~~SZEMRO~~
Licencja Zarządcy
Nieruchomości nr 5445