

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. LEONA KRUCZKOWSKIEGO ZA 2016 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 m<sup>2</sup>, zasobów – 81 288,07 m<sup>2</sup>. W osiedlu zamieszkuje ok. 3365 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 2016 należała eksploatacja zasobów osiedla, remonty i konserwacja, usługi dla mieszkańców, działalność samorządowa. Działalność gospodarcza prowadzona przez Administrację miała na celu utrzymanie w należytym 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 ZAGADNIENI:**

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-mieszkaniowym, 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.:

Dbiała 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 dezynfekcję i deratyzację.

Dbiała 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 2016 roku 6.285.910 zł co stanowi 105,66 % planu, natomiast wpływy wyniosły 6.124.310 zł. Wynik na eksploatacji równy był (-) 63.294 zł.

#### **Średnie zużycie mediów:**

Zużycie zimnej wody – 3,33 m<sup>3</sup>/os./m-c

Centralne ogrzewanie – 2,19 zł/m<sup>2</sup>/m-c

#### **Średnioroczna opłata za wywóz nieczystości stałych wyniosła : 11,72 zł/os./m-c.**

Prace konserwacyjne prowadzone były poprzez organizowanie własnych służb remontowych oraz zlecenie robót wykonawcom 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 2016 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 2016 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 2016**

W ramach funduszu remontowego w 2016 roku dysponowano kwotą 2.436.832,65 zł i w ramach tych środków wykonano następujące prace:

#### **I. Wymiana i naprawa stolarki okiennej**

1. Wymieniono 665 m<sup>2</sup> stolarki okiennej i 84 m<sup>2</sup> drzwi wejściowych do lokali użytkowych w pawilonie usługowo – handlowym przy ulicy Kruczkowskiego 14.
2. Wymieniono okna w 10 mieszkaniach.
3. Wymieniono 4 sztuki okienek piwnicznych.

#### **II. Roboty instalacyjne**

1. Wymieniono poziomy instalacji sanitarnej w budynkach: Wyścigowa 11, Kruczkowskiego 9, Kruczkowskiego 6.
2. Doszczelniono instalacje gazowe w 18 mieszkaniach osiedla.
3. Zamontowano 8 sztuk wodomierzy mieszkaniowych.
4. Wymieniono 10 sztuk zaworów na poziomach zimnej wody w piwnicach.
5. Wymieniono 54 sztuki opraw oświetleniowych na klatkach schodowych na nowe oszczędnościowe typu LED.
6. Przeprowadzono kompleksowy przegląd instalacji gazowych i urządzeń, jak również przegląd kominów wentylacyjnych i spalinowych we wszystkich mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnego użytku.

#### **III. Roboty ogólnobudowlane**

1. Docieplono 20m<sup>2</sup> ścian w budynku Młodzieżowa 12.
2. Wyremontowano 402 sztuki balkonów w budynkach: Młodzieżowa 6, Młodzieżowa 4, Młodzieżowa 9, Młodzieżowa 7, Czeska 26, Kruczkowskiego 9, Kruczkowskiego 20.
3. Pomalowano 1151 m<sup>2</sup> elewacji budynku Młodzieżowa 4.
4. Pomalowano 6 sztuk klatek schodowych w budynkach: Młodzieżowa 2 i Wyścigowa 11.

5. Wykonano 88 sztuk nowych daszków nad balkonami.
6. Wymieniono 66 m<sup>2</sup> pokrycia dachu na budynkach przy ulicy Kruczkowskiego 22.
7. Wymieniono 2m<sup>2</sup> obróbek blacharskich, 144 mb rynien i rur spustowych na budynku Błękitna 3.
8. Wyremontowano dach altany śmietnikowej przy ulicy Błękitnej.

#### **IV. Roboty drogowe**

1. Wykonano 310 m<sup>2</sup> napraw asfaltem nawierzchni ciągów pieszo-jezdných osiedla.
2. Wykonano remont 321 m<sup>2</sup> nawierzchni chodników poprzez położenie kostki betonowej w rejonie budynków : Kruczkowskiego 9, Kruczkowskiego 11, Kruczkowskiego 22 i Kruczkowskiego 14.

#### **V. Roboty blacharskie, stolarskie i ślusarskie**

1. Wymieniono zniszczone elementy ławek osiedlowych i urządzeń zabawowych oraz naprawiono zdewastowane kosze śmietnikowe.
2. Wymieniono 3 sztuki pojemników na piasek.
3. Zamontowano nową piaskownicę przy budynku Wyścigowa 11.

#### **VI. Roboty różne**

1. Zamontowano 6 sztuk kamer monitoringu osiedlowego na kondygnacjach technicznych budynków wysokich.
2. Zamontowano 4 nowe urządzenia zabawowe na placu centralnym oraz na placach zabaw przy budynkach Kruczkowskiego 11 i Róży Wiatrów 3.
3. Zamontowano 6 sztuk nowych znaków drogowych na osiedlu.
4. Wykonano 75 m<sup>2</sup> nawierzchni poliuretanowej – bezpiecznej na centralnym placu zabaw.

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 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, sprzątaniami klatek schodowych, zanieczyszczaniem 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 udostępnił 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 Dzielniczej 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.

Dzięki wspólnym wysiłkom Mieszkańców Osiedla i Dzielniczej Dziesiąta, Rady Osiedla, Rady Dzielniczej i lubelskich organizacji społecznych udało się skutecznie powstrzymać plany budowy bloku energetycznego opalanego biomasą w Elektrociepłowni Wrotków przy ulicy Inżynierskiej.

## **ZAMIERZENIA REMONTOWE NA OSIEDLU "KRUCZKOWSKIEGO" NA ROK 2017**

Plan rzeczowy remontów na 2017 r. został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/2017 z dnia 23.02.2017 r. oraz przez Radę Osiedla im. L. Kruczkowskiego w dniu 13.12.2016 r.

### **Kruczkowskiego 9,11, Przybylskiego 20, 22 – Nieruchomość I/EK**

Remont balkonów Przybylskiego 22  
Remont balkonów Kruczkowskiego 11  
Remont balkonów Przybylskiego 20  
Remont wejść do klatek schodowych Kruczkowskiego 11

### **Kruczkowskiego 2, Młodzieżowa 2 Nieruchomość II/EK**

Docieplenie podłóg parterów Kruczkowskiego 2

### **Kruczkowskiego 6, Młodzieżowa 4, 5, 6, 7, 9 Nieruchomość III/EK**

Remont wejść do klatek schodowych Kruczkowskiego 6  
Remont wejść do klatek schodowych Młodzieżowa 5  
Remont wejść do klatek schodowych Młodzieżowa 7  
Remont balkonów Kruczkowskiego 6  
Remont balkonów Młodzieżowa 5  
Malowanie klatek schodowych Młodzieżowa 7

### **Kruczkowskiego 8, Młodzieżowa 12 Nieruchomość IV/EK**

Remont balkonów Kruczkowskiego 8  
Remont podjazdu do budynku Młodzieżowa 12

### **Róży Wiatrów 5, Błękitna 7 Nieruchomość V/EK**

Docieplenie podłóg parterów Błękitna 7

### **Róży Wiatrów 3, Błękitna 3, Kruczkowskiego 18, 20 Nieruchomość VI/EK**

Remont wejść do klatek schodowych Róży Wiatrów 3

Remont balkonów Kruczkowskiego 18  
Remont balkonów Róży Wiatrów 3  
Remont wejść do klatek schodowych Kruczkowskiego 20  
Remont wejść do klatek schodowych Błękitna 3  
Przebudowa placu zabaw pomiędzy budynkami Kruczkowskiego 20 i Błękitna 3  
Miejscowe naprawy chodnika z regulacją studzienek przy budynku Błękitna 3.

### **Czeska 26 Nieruchomość VII/EK**

Kumulacja środków

### **Wyścigowa 11 Nieruchomość VIII/EK**

Kumulacja środków

### **Kunickiego 122 Nieruchomość IX/EK**

Docieplenie podłóg parterów

### **Garáže Nieruchomość X/EK**

Kumulacja środków na budowę drogi garażowej

### **Kruczkowskiego 14 Nieruchomość XI/EK**

Pomalowanie części elewacji budynku

### **Kruczkowskiego 22 Nieruchomość XII/EK**

Kumulacja środków

### **CZĘŚĆ WSPÓLNA OSIEDLA**

- Osiedle - Naprawa jezdni i ciągów pieszych asfaltem
- Montaż kamer monitoringu Przybylskiego 20; Kruczkowskiego 20; Młodzieżowa 9; Błękitna 3;
- Malowanie renowacyjne ogrodzenia placu wokół bud. Administracji.
- Montaż oświetlenia ściennego LED w miejscach nienależycie doświetlonych Kruczkowskiego 14
- Remont ciągu pieszo-jezdnego od ulicy Kruczkowskiego do ulicy Zemborzyckiej (ulica Młodzieżowa) i odcinki Młodzieżowa 6, 9, 5

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