

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. LEONA KRUCZKOWSKIEGO ZA 2017 R.

Administracja Osiedla im.L.Kruczkowskiego obejmuje swoją działalnością 27 budynków, w tym 1695 mieszkań, 38 lokali użytkowych oraz 82 garaże.

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

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 2017 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 ZGADNIĘĆ:

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.
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. :
 - 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 i współżycia mieszkańców.
 - 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 ww. spraw.

Wydatki Osiedla na pokrycie kosztów eksploatacji ogółem wyniosły w 2017 roku 6 084 949 zł, co stanowi 99,97 % planu, natomiast wpływy wyniosły 6 139 735 zł. Wynik na eksploatacji równy był (+) 143 125 zł.

Średnie zużycie mediów:

Zużycie zimnej wody - 3,25 m³/os./m-c,

Centralne ogrzewanie – 2,29 zł/m²/m-c

Koszty wywozu nieczystości stałych w skali osiedla wyniosły 504 573 zł, tj. 97.67% planu.

W stosunku do roku 2016 zmniejszyły się o 3,10%.

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 2017 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 2017 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 2017

Na zadania remontowe w 2017 roku dysponowano kwotą 2 314 771,85 zł i w ramach tych środków wykonano następujące prace:

I. Wymiana i naprawa stolarki okiennej

1. Wymieniono drzwi wejściowe do lokalu użytkowego w pawilonie usługowo – handlowym przy ulicy Kruczkowskiego 14.
2. Wymieniono okna w 3 mieszkaniach na Osiedlu.

II. Roboty instalacyjne

1. Wymieniono poziomy instalacji sanitarnej w budynkach: Wyścigowa 11, Błękitna 3, Kruczkowskiego 11.
2. Wymieniono 74 sztuki opraw oświetleniowych w piwnicach budynków Młodzieżowa 4 i Młodzieżowa 7 na nowe oszczędnościowe typu LED.
3. 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 800 m² podłóg parterów od strony piwnic w budynkach Zbigniewa Herberta 2, Kunickiego 122 i Błękitna 7.
2. Wyremontowano 301 sztuk balkonów w budynkach: Kruczkowskiego 11, Kruczkowskiego 18, Kruczkowskiego 6, Kruczkowskiego 8, J. Przybylskiego 20, J. Przybylskiego 20.

3. Pomalowano 261 m² elewacji budynku Kruczkowskiego 14.
4. Pomalowano 5 sztuk klatek schodowych w budynkach: Młodzieżowa 7 i Kruczkowskiego 14.
5. Wykonano 69 sztuk nowych daszków nad balkonami.
6. Wymieniono 4m² obróbek blacharskich na budynku Kruczkowskiego 22.

IV. Roboty drogowe

1. Wykonano 17 m² napraw asfaltem nawierzchni ciągów pieszo-jezdných Osiedla.
2. Wykonano remont 3400 m² nawierzchni chodników poprzez położenie kostki betonowej w rejonie budynków: Kruczkowskiego 20, Błękitna 3, Młodzieżowa 12, Młodzieżowa 6, Młodzieżowa 9 i Młodzieżowa 4.
3. Sporządzono projekt techniczny remontu ciągów pieszo-jezdných.

V. Roboty blacharskie, stolarskie i ślusarskie

1. Wymieniono zniszczone elementy ławek osiedlowych i urządzeń zabawowych oraz naprawiono zdewastowane kosze śmietnikowe.

VI. Roboty różne

1. Zamontowano 4 kamery monitoringu osiedlowego na budynkach Kruczkowskiego 20, Młodzieżowa 9, Przybylskiego 20, Błękitna 3.
2. Zamontowano 15 nowych urządzeń zabawowych na placu centralnym i placach zabaw Róży Wiatrów 3, Z. Kruczkowskiego 9, Błękitna 3.
3. Zamontowano 6 sztuk nowych znaków drogowych na Osiedlu.
4. Wymieniono 5 sztuk pojemników na piasek.
5. Wykonano 75 m² nawierzchni poliuretanowej – bezpiecznej na centralnym placu zabaw.
6. Zamontowano 2 nowe gabloty ogłoszeniowe zewnętrzne na Osiedlu.
7. Zamontowano nowych 20 sztuk koszy na śmieci i psie odchody.
8. Wymieniono 22 gabloty ogłoszeniowe wewnętrzne w budynkach Kruczkowskiego 9, Kruczkowskiego 11, J. Przybylskiego 20, J. Przybylskiego 22 i Wyścigowa 11.
9. Zamontowano 15 sztuk ławek parkowych.
10. Wykonano 88 metrów bieżących ogrodzenia 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 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, sprzątaniem 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 monitoring osiedlowy, który udostępnił nam 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.

Wspólnym wysiłkiem Mieszkańców Osiedla i Dzielnicy Dziesiąta, Rady Osiedla, Rady Dzielnicy i lubelskich organizacji społecznych staraliśmy się powstrzymać plany budowy bloku energetycznego opalanego biomasą w Elektrociepłowni Wrotków przy ulicy Inżynierskiej.

ZAMIERZENIA REMONTOWE NA OSIEDLU „KRUCZKOWSKIEGO” NA ROK 2018

Plan rzeczowy remontów na 2018 r. został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/2018 z dnia 11.01.2018 r. oraz przez Radę Osiedla im. L. Kruczkowskiego w dniu 14.11.2017 r.

Z. Herberta 9, 11, Przybylskiego 20,22

Nieruchomość I/EK

Ocieplenie ścian szczytowych Z. Herberta 11.
Remont wejść do klatek schodowych Z. Herberta 9.
Remont wejść do klatek schodowych Przybylskiego 22.
Remont wejść do klatek schodowych Z. Herberta 11.
Remont wejść do klatek schodowych Przybylskiego 20.

Z. Herberta 2, Młodzieżowa 2

Nieruchomość II/EK

Kumulacja środków

Z. Herberta 6, Młodzieżowa 4, 5, 6, 7, 9

Nieruchomość III/EK

Ocieplenie ścian szczytowych Z. Herberta 6.
Ocieplenie ścian szczytowych Młodzieżowa 9.
Ocieplenie ścian szczytowych Młodzieżowa 5.
Remont wejść do klatek schodowych Młodzieżowa 5.
Remont wejść do klatek schodowych Z. Herberta 6.
Remont wejść do klatek schodowych Młodzieżowa 7.
Ocieplenie ścian szczytowych Młodzieżowa 6.
Remont balkonów Młodzieżowa 5.
Malowanie klatek schodowych Młodzieżowa 6.

Z. Herberta 8, Młodzieżowa 12

Nieruchomość IV/EK

Remont balkonów Młodzieżowa 12.
Remont podjazdu do budynku Z. Herberta 8.

Róży Wiatrów 5, Błękitna 7

Nieruchomość V/EK

Remont balkonów Róży Wiatrów 5.

Róży Wiatrów 3, Błękitna 3, Z. Herberta 18, 20

Nieruchomość VI/EK

Ocieplenie ścian szczytowych Róży Wiatrów 3.
Ocieplenie ścian szczytowych Z. Herberta 18.
Ocieplenie ścian szczytowych Z. Herberta 20.
Remont balkonów Róży Wiatrów 3.
Remont wejść do klatek schodowych Z. Herberta 20.
Remont wejść do klatek schodowych Błękitna 3.
Remont wejść do klatek schodowych Róży Wiatrów 3.

Czeska 26

Nieruchomość VII/EK

Kumulacja środków.

Wyścigowa 11

Nieruchomość VIII/EK

Kumulacja środków.

Kunickiego 122

Nieruchomość IX/EK

Remont podjazdu, podestu i miejsc postojowych przy przychodni.

Garáže

Nieruchomość X/EK

Wykonanie projektu z kosztorysem budowy drogi garażowej.

Z. Herberta 14

Nieruchomość XI/EK

Remont schodów ewakuacyjnych na patio.
Pomalowanie części elewacji budynku +likwidacja graffiti.
Malowanie klatki schodowej.

Z. Herberta 22

Nieruchomość XII/EK

Kumulacja środków.

OSIEDLE CZĘŚĆ WSPÓLNA

Naprawa jezdni i ciągów pieszych asfaltem.
Montaż kamer monitoringu Z. Herberta 11 i Młodzieżowa 12.
Remont nawierzchni centralnego placu zabaw-położenie nawierzchni sztucznej, bezpiecznej.
Remont ciągu pieszego wzdłuż budynku Młodzieżowa 5 od strony placu zabaw.
Remont ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż budynków: Błękitna 3, Róży Wiatrów 3.

Pełnomocnik Zarządu
Kierownik Administracji Osiedla
im. L. Kruczkowskiego

mgr inż. ANDRZEJ SZEMRO
Licencja Zarządcy
Nieruchomości nr 5445