

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. LEONA KRUCZKOWSKIEGO ZA 2018 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. 3250 osób.

Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. Osiedle zostało podzielone na 9 nieruchomości mieszkalnych.

NIERUCHOMOŚĆ NR I

Z. Herberta 9, Z. Herberta 11, Przybylskiego 20, Przybylskiego 22

NIERUCHOMOŚĆ NR II

Z. Herberta 2, Młodzieżowa 2

NIERUCHOMOŚĆ NR III

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

NIERUCHOMOŚĆ NR IV

Z. Herberta 8, Młodzieżowa 12

NIERUCHOMOŚĆ NR V

Róży Wiatrów 5, Błękitna 3

NIERUCHOMOŚĆ NR VI

Z. Herberta 18, Róży Wiatrów 3, Z. Herberta 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 2018 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 sprawę 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 ZAGADNIEŃ:

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.:

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 ww. spraw.

Wydatki Osiedla na pokrycie kosztów eksploatacji ogółem wyniosły w 2018 roku 6 155 862 zł, co stanowi 99,69 % planu, natomiast wpływy wyniosły 6 219 362 zł. Wynik na eksploatacji równy był (+) 63 500 zł.

Średnie zużycie mediów:

Zużycie zimnej wody - 3,26 m³/os./m-c.

Centralne ogrzewanie – 2,23 zł/m²/m-c.

Koszty wywozu nieczystości stałych w skali Osiedla wyniosły 497 037 zł, tj. 98,60 % planu.

W stosunku do roku 2017 zmniejszyły się o 1,49 %.

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 2018 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 2018 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 2018

Na zadania remontowe w 2018 roku dysponowano kwotą 2 285 105,12 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 Z. Herberta 14.
2. Wymieniono okna w 2 mieszkaniach na Osiedlu.

II. Roboty instalacyjne

1. Wymieniono poziomy instalacji sanitarnej w budynku przy ulicy Zbigniewa Herberta 18.
2. Wymieniono 258 sztuk opraw oświetleniowych w piwnicach budynków Młodzieżowa 6, Młodzieżowa 9, Młodzieżowa 12, Młodzieżowa 2, Z. Herberta 2, Kunickiego 122, Błękitna 7, Z. Herberta 20, Róży Wiatrów 5, Z. Herberta 8 - na nowe oszczędnościowe typu LED.
3. Wymieniono 155 sztuk opraw oświetleniowych na klatkach schodowych budynków Młodzieżowa 6, Błękitna 3, Z. Herberta 18, Z. Herberta 14 – na nowe oszczędnościowe typu LED.
4. Przeprowadzono kompleksowy przegląd instalacji gazowych i urządzeń, jak również przegląd kominów wentylacyjnych i spalinowych we wszystkich mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnego użytku.
5. Oczyszczono 169 sztuk pionów kanalizacji sanitarnej w budynkach Młodzieżowa 4, Młodzieżowa 6, Młodzieżowa 7, Młodzieżowa 12, Z. Herberta 9, Z. Herberta 18, Z. Herberta 20, Róży Wiatrów 3, Błękitna 3, Wyścigowa 11.

6. Doszczelniono instalację gazową w 11 mieszkaniach Osiedla.
7. Wymieniono 22 zawory na instalacji c.o. na nowe z głowicą termostatyczną w lokalach użytkowych pawilonu przy ulicy Z. Herberta 14.
8. Zamontowano 476 sztuk głowic termostatycznych na zaworach c.o. na klatkach schodowych w pralniach i suszarniach w budynkach Osiedla.
9. Zamontowano dwie kamery monitoringu na budynkach Z. Herberta 11 i Młodzieżowej 12.

III. Roboty ogólnobudowlane

1. Docieplono 2527 m² ścian szczytowych metodą lekką moką w budynkach Z. Herberta 6, Z. Herberta 11, Młodzieżowa 6, Młodzieżowa 9, Młodzieżowa 5, Z. Herberta 18, Z. Herberta 20, Róży Wiatrów 3.
2. Wyremontowano 192 balkony i wykonano 36 daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji w budynkach: Młodzieżowa 12, Młodzieżowa 5, Róży Wiatrów 5, Róży Wiatrów 3.
3. Pomalowano 11 klatek schodowych w budynkach: Młodzieżowa 6 i Z. Herberta 14.
4. Wykonano przebudowę 64 wejść do klatek schodowych w budynkach J. Przybylskiego 20, J. Przybylskiego 22, Z. Herberta 9, Z. Herberta 11, Młodzieżowa 5, Młodzieżowa 7, Z. Herberta 6, Z. Herberta 20, Róży Wiatrów 3, Błękitna 3.

IV. Roboty drogowe

1. Wykonano 149 m² nawierzchni z kostki betonowej placów pod nowe pojemniki na odpady różnych frakcji.
2. Wykonano remont 2185 m² nawierzchni chodników i ciągów jezdnych poprzez położenie kostki betonowej w rejonie budynków: Z. Herberta 8, Róży Wiatrów 3, Młodzieżowa 5, Młodzieżowa 4, Kunickiego 122.
3. Sporządzono projekt techniczny remontu ciągów pieszo-jezdnych w rejonie budynków Z. Herberta 20, Błękitna 3, Róży Wiatrów 3.
4. Sporządzono projekt techniczny budowy drogi wzdłuż garaży.
5. Namalowano 234 m² oznakowania poziomego miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.

V. Roboty blacharskie, stolarskie i ślusarskie

1. Wymieniono zniszczone elementy ławek osiedlowych i urzędzeń zabawowych oraz naprawiono zdewastowane kosze śmietnikowe.
2. Wymieniono 276 mb rynien na budynku Młodzieżowa 9.
3. Wymieniono 24 sztuki gablot ogłoszeniowych w budynkach Młodzieżowa 6, Młodzieżowa 7, Z. Herberta 18.
4. Zamontowano 14 sztuk nawiewników okiennych w mieszkaniach i w okienkach piwnicznych.
5. Wymieniono 16 sztuk tablic informacyjnych w związku ze zmianą nazwy ulicy z Leona Kruczkowskiego na Zbigniewa Herberta.

VI. Roboty różne

1. Zamontowano 3 sztuki nowych znaków drogowych na Osiedlu.
2. Wymieniono 4 sztuki pojemników na piasek.
3. Zamontowano 4 sztuki nowych koszy na śmieci i psie odchody.
4. Zamontowano 10 sztuk nowych ławek parkowych.

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 monitoring Osiedlowy, który udostępniliśmy III Komisariatowi Policji oraz doświetlanie miejsc wskazywanych przez mieszkańców i Policję jako niebezpieczne.

ZAMIERZENIA REMONTOWE NA OSIEDLU „KRUCZKOWSKIEGO” NA ROK 2019

Plan rzeczowy remontów na 2019 r. został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej oraz przez Radę Osiedla im. L. Kruczkowskiego.

Z. Herberta 9,11, Przybylskiego 20,22 Nieruchomość I/EK

Ocieplenie ścian szczytowych J. Przybylskiego 22.

Udrożnienie pionów sanitarnych J. Przybylskiego 22.

Udrożnienie pionów sanitarnych Z. Herberta 11.

Udrożnienie pionów sanitarnych J. Przybylskiego 20.

Z. Herberta 2, Młodzieżowa 2 Nieruchomość II/EK

Remont balkonów Młodzieżowa 2.

Remont balkonów Z. Herberta 2.

Legalizacja wodomierzy mieszkaniowych
Młodzieżowa 2, Z. Herberta 2.

Udrożnienie pionów sanitarnych Z. Herberta 2.

Udrożnienie pionów sanitarnych Młodzieżowa 2.

Z. Herberta 6, Młodzieżowa 4,5,6,7,9 Nieruchomość III/EK

Ocieplenie ścian szczytowych Młodzieżowa 7.

Ocieplenie ścian szczytowych Młodzieżowa 4.

Udrożnienie pionów sanitarnych Z. Herberta 6.

Udrożnienie pionów sanitarnych Młodzieżowa 5.

Z. Herberta 8, Młodzieżowa 12 Nieruchomość IV/EK

Legalizacja wodomierzy mieszkaniowych Z. Herberta 8,
Młodzieżowa 12.

Udrożnienie pionów sanitarnych Z. Herberta 8.

Róży Wiatrów 5, Błękitna 7 Nieruchomość V/EK

Remont balkonów Błękitna 7.

Legalizacja wodomierzy mieszkaniowych Róży
Wiatrów 5, Błękitna 7.

Udrożnienie pionów sanitarnych Błękitna 7.

Udrożnienie pionów sanitarnych Róży Wiatrów 5.

Róży Wiatrów 3, Błękitna 3, Z. Herberta 18,20 Nieruchomość VI/EK

Ocieplenie ścian szczytowych Błękitna 3.

Legalizacja wodomierzy mieszkaniowych Róży
Wiatrów 3, Błękitna 3, Z. Herberta 18,20.

Czeska 26 Nieruchomość VII/EK

Udrożnienie pionów sanitarnych.

Wyścigowa 11 Nieruchomość VIII/EK

Kumulacja środków.

Kunickiego 122 Nieruchomość IX/EK

Udrożnienie pionów sanitarnych.

Garáže Nieruchomość X/EK

Kumulacja środków.

Z. Herberta 14 Nieruchomość XI/EK

Remont schodów ewakuacyjnych na patio.

Pomalowanie części elewacji budynku +likwidacja
graffiti.

Z. Herberta 22 Nieruchomość XII/EK

Kumulacja środków.

OSIEDLE CZĘŚĆ WSPÓLNA

Naprawa jezdni i ciągów pieszych asfaltem. Remont nawierzchni centralnego placu zabaw-położenie nawierzchni sztucznej, bezpiecznej. Utwardzenie nawierzchni stanowisk pod dodatkowe pojemniki na odpady frakcji suchej. Remont ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż budynków: Błękitna 3, Z. Herberta 20. 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.

Pełnomocnik Zarządu
Kierownik Administracji Osiedla
im. L. Kruczkowskiego

mgr inż. **ANDRZEJ SZEMRO**
Licencja Zarządcy
Nieruchomości nr 5445