

# **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. LEONA KRUCZKOWSKIEGO W 2013 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 – 81288, 07 m<sup>2</sup>

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 7

## **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 2013 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 ZAGADNIEŃ:**

1. Opracowywała plany gospodarki mieszkaniowej 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 pralni i suszarni.
6. Przygotowywała dokumentację oraz rozliczenie wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach 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 wywozem nieczystości stałych.
  - Prowadziła kompleksową konserwację drzew, krzewów i trawników.
  - Nadzorowała pracę firmy przeprowadzającej dezynfekcje i deratyzacje.
  - 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 2013 roku 5. 362. 784 zł co stanowi 99, 87% planu, natomiast wpływy wyniosły : 5 515 635 zł. Wynik na eksploatacji równy był (+) 248 610 zł

#### **Średnie zużycie mediów :**

Zużycie zimnej wody – 3, 16 m<sup>3</sup>/os. /m-c

Centralne ogrzewanie - 2, 05 zł/m<sup>2</sup>/m-c

**Średnioroczna opłata za wywóz nieczystości stałych wyniosła:9, 47 zł/os. /m-c**

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

Stale prowadzono nadzór nad wykonywanymi remontami.

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.

Podstawa działalności w roku 2013 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 2013 wykonywany był przez konserwatorów osiedlowych i siły obce.

Decyzje o kolejności wykonywania prac były podejmowane po wnikliwej analizie przy współdziałaniu Rady Osiedla.

Obok realizowania zadań określonych planem remontów Administracja osiedla wykonywała roboty wynikłe podczas bieżącej eksploatacji zasobów.

## **REALIZACJA PLANU REMONTÓW Z ROKU 2013**

W ramach funduszu remontowego w 2013 roku dysponowano kwotą 1. 168. 209 zł i w ramach tych środków wykonano następujące prace :

### **I. WYMIANA I NAPRAWA STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ**

1. wymieniono stolarkę okienną i wypłacono ekwiwalent za wymianę w 23 mieszkaniach osiedla w sumie 93 okna.
2. wymieniono stolarkę okienną i drzwiową w lokalu użytkowym przy ulicy Czeskiej 26.
3. wymieniono okienka piwniczne w budynku Wyścigowa 11.

Ponadto na bieżąco wykonywaliśmy szklenie drzwi wejściowych do budynków i okien na klatkach schodowych.

### **II. ROBOTY INSTALACYJNE**

1. wymieniono wodomierze w 747 mieszkaniach osiedla.
2. wymieniono poziomy instalacji sanitarnej w budynkach Młodzieżowa 4, Młodzieżowa 6, Młodzieżowa 9, Młodzieżowa 5, Czeska 26.
3. zmodernizowano rozdzielnice elektryczne w budynkach Młodzieżowa 4, Młodzieżowa 6, Młodzieżowa 7, Młodzieżowa 9, Kunickiego 122, Czeska 26.
4. Wykonano remont kapitalny instalacji elektrycznej i tablic lokatorskich w budynku Kunickiego 122.
5. Przeprowadziliśmy kompleksowy przegląd instalacji gazowych i urządzeń, jak również przegląd komiń wentylacyjnych i spalinowych we wszystkich mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnego użytku.

### **III. ROBOTY DOCIEPLENIOWE**

1. docieplono podłogi parterów w budynkach w budynkach Kruczkowskiego 11 i Róży Wiatrów 3.

### **IV. ROBOTY MALARSKIE, MURARSKIE I TYNKARSKIE**

1. pomalowano klatki schodowe i pomieszczenia ogólnego użytku w budynkach Czeska 26, Kunickiego 122 i Błękitna 7.
2. wykonano likwidację graffiti na budynkach całego Osiedla 750 m<sup>2</sup>.
3. naprawiono 12 sztuk balkonów.

### **V. ROBOTY DROGOWE**

1. wyremontowano i wybudowano 1297 m<sup>2</sup> nawierzchni drogowych poprzez położenie nowej kostki betonowej.
2. Naprawiono ciągi pieszo-jezdne asfaltowe poprzez uzupełnienie ubytków po zimie w ilości 61 m<sup>2</sup>.
3. Wybudowano 12 nowych miejsc postojowych Róży Wiatrów 5 i Róży Wiatrów 3.

### **VI. ROBOTY BLACHARSKIE, STOLARSKIE I ŚLUSARSKIE.**

1. Naprawa zniszczonych ścian altan śmietnikowych Kruczkowskiego 11, Kruczkowskiego 18, Młodzieżowa 6, Młodzieżowa 7, Młodzieżowa 9.
2. Wymiana zniszczonych elementów ławek osiedlowych i urządzeń zabawowych wymiana listew ławkowych, koszy śmietnikowych, elementów urządzeń zabawowych.
3. Wymieniono obróbki blacharskie na budynku Kruczkowskiego 14.
4. Wymieniono rynny i rury spustowe na budynkach Kruczkowskiego 14 i Młodzieżowa 2.

## VII. ROBOTY RÓŻNE

### 1. Uruchomiono monitoring osiedlowy w tym studio i 18 kamer.

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

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

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

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

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

W trosce o bezpieczeństwo mieszkańców dużo uwagi poświęciliśmy w minionym 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 również 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 i zapewnić bezpieczeństwo na osiedlu . Skutki finansowe zniszczeń i dewastacji ponoszą wszyscy mieszkańcy.

Do poprawy sytuacji w tym zakresie przyczynić się powinien zamontowany monitoring osiedlowy.

Administracja Osiedla składa podziękowanie Członkom Rady Osiedla za pracę i poświęcenie czasu dla naszej lokalnej społeczności oraz wszystkim mieszkańcom, 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