

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. LEONA KRUCZKOWSKIEGO ZA 2014 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 – 81288,07 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 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 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 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 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 2014 roku 5.686.060 zł co stanowi 102,40 % planu, natomiast wpływy wyniosły: 5.850.537 zł. Wynik na eksploatacji równy był (+) 257.848 zł.

Średnie zużycie mediów:

Zużycie zimnej wody – 3,42 m³/os./m-c

Centralne ogrzewanie – 2,00 zł/m²/m-c

Średnioroczna opłata za wywóz nieczystości stałych wyniosła: 11,82 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.

Podstawą działalności w roku 2014 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 2014 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 2014

W ramach funduszu remontowego w 2014 roku dysponowano kwotą 1.344.587 zł i w ramach tych środków wykonano następujące prace objęte projektem o dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej:

1. docieplenia stropodachów budynków wraz z wykonaniem nowego pokrycia dachu, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych – Róży Wiatrów 5, Młodzieżowa 12, Błękitna 7, Kruczkowskiego 8, Kruczkowskiego 2, Młodzieżowa 2
2. Montaż opraw z czujnikami ruchu w budynkach – Kruczkowskiego 2, Kruczkowskiego 8, Młodzieżowa 2, Młodzieżowa 12, Róży Wiatrów 5, Błękitna 7
3. Wykonanie placu zabaw z wyposażeniem i nawierzchnią – Plac Centralny
4. Wykonanie hydroforni budynkowej wraz z przyłączem do sieci miejskiej budynku – Młodzieżowa 12, Kruczkowskiego 8, Młodzieżowa 2, Kruczkowskiego 2
5. Uruchomiono sygnał internetowy typu Hot-spot w centrum osiedla.

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

I. Wymiana i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej

Wymieniono stolarkę okienną i wypłacono ekwiwalent za wymianę w 2 mieszkaniach osiedla. Ponadto na bieżąco wykonywaliśmy szklenie drzwi wejściowych do budynków i okien na klatkach schodowych.

II. Roboty instalacyjne

1. Wymieniono wodomierze w 826 mieszkaniach osiedla.
2. Wymieniono poziomy instalacji sanitarnej w budynku Przybylskiego 22.
3. Zmodernizowano rozdzielnice elektryczne w budynkach Młodzieżowa 9, Kunickiego 122 .
4. Wykonano remont kapitalny instalacji elektrycznej i tablic lokatorskich w budynku Młodzieżowa 7.
5. Wykonano remont kanalizacji burzowej do budynków : Błękitna 3, Kruczkowskiego 6, Kruczkowskiego 20, Kruczkowskiego 18, Młodzieżowa 2
6. Wymieniono na całym osiedlu podzielniki ciepła na elektroniczne
7. 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. Pomalowano elewację budynku Wyścigowa 11.
2. Dokonano naprawy części elewacji budynku Błękitna 3.
3. Wyremontowano altanę śmietnikową przy budynku Kruczkowskiego 11.
4. Wykonano izolację przeciwwilgociową garaży wraz z opaską

IV. Roboty drogowe

1. Wyremontowano i wybudowano 636 m² chodników poprzez położenie nowej kostki betonowej w rejonie budynków Kruczkowskiego 11, Róży Wiatrów 3, Przybylskiego 20, Młodzieżowa 9.
2. Naprawiono ciągi pieszo-jezdne asfaltowe poprzez uzupełnienie ubytków po zimie w ilości 162 m².
3. Wybudowano 12 nowych miejsc postojowych przy budynkach: Róży Wiatrów 5 i Róży Wiatrów 3.

V. Roboty blacharskie ,stolarskie i ślusarskie.

1. Wymiana zniszczonych elementów ławek osiedlowych i urządzeń zabawowych wymiana listew ławkowych, koszy śmietnikowych, elementów urządzeń zabawowych.
2. Zamontowano 29 nowych koszy na śmieci.

VI. Roboty różne

1. Uruchomiono 5 dodatkowych kamer monitoringu osiedlowego.

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, sprzątnięciem klatek schodowych, zanieczyszczeniem osiedla przez ludzi i zwierzęta, nieprawidłowego parkowania samochodów, dewastacji mienia spółdzielni.

Duży problem stanowią również mieszkania wynajmowane na stancje.

Administracja wraz z Zarządem Spółdzielni 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, służy temu uruchomienie monitoringu osiedlowego.

Do poprawy sytuacji w tym zakresie przyczynia się działający monitoring osiedlowy, udostępniony III Komisariatowi Policji.

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 także Przewodniczącemu Zarządu Dzielnicy Dziesiąta Panu Marcinowi Krupińskiemu za współpracę przy realizacji programu aktywizacji sportowej mieszkańców osiedla.

Pełnomocnik Zarządu
Kierownik Administracji Osiedla
im. L. Kruczkowskiego


mgr inż. Andrzej Szemro