

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA „BRONOWICE III - MAKI” ZA 2017 ROK.

CHARAKTERYSTYKA OSIEDLA:

Osiedle wybudowano w dwóch etapach: Bronowice III w latach 60-tych oraz Maki – w latach 70-tych, położone we wschodniej części miasta przyczyniło się do uporządkowania sporej części starego Kośminka po prawej stronie Dr. Męcz. Majdanka - charakteryzuje się zróżnicowanym wiekiem zasobów mieszkaniowych. W tym Osiedlu znajduje się pierwszy wybudowany przez Spółdzielnię budynek przy ul. Dulęby 1 i najnowsze przy ul. Bukowej 22, Olchowej 6 i Krętej 2. Na terenie Osiedla znajdują się obiekty handlowe i rzemiosła, ochrony zdrowia, przedszkola, szkoła otoczone zespołami zieleni z wyznaczonymi placami zabaw dla dzieci. Administracja Osiedla obejmuje swoją działalnością **37 budynków** o pow. użytkowej **99 540,88 m²** w tym: **2030 lokali mieszkalnych** o pow. **92 526,56 m²**, **45 lokali użytkowych** o pow. **5 640,65 m²** oraz **85 garaży** o pow. **1 373,67 m²**. Osiedle zamieszkuje około **4 007 osób**. Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. Osiedle zostało podzielone na 24 jedno i wielobudynkowe nieruchomości w tym: 20 z budynkami mieszkalnymi, 1 zespół garażowy, 3 pawilony użytkowe wolnostojące.

W ramach struktury organizacyjnej Administracji Osiedla na 27,25 etatach zatrudnionych jest 27 osób mających za zadanie utrzymanie w należyтым stanie techniczno-estetycznym powierzone zasoby. W ich skład wchodzi 5 pracowników administracyjno – technicznych łącznie z Pełnomocnikiem Zarządu Kierownikiem Osiedla, 12 konserwatorów o różnych profesjach zawodowych, 10 gospodarzy rejonów. Struktura organizacyjna Administracji utrzymana na poziomie 2017 roku.

OBOWIĄZKI I ZADANIA ADMINISTRACJI OSIEDLA TO MIĘDZY INNYMI:

- W ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali zapewnienie utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawna i fachowa obsługa administracyjna.
- Opracowywanie planów technicznych zgodnie z przepisami prawa budowlanego w oparciu o rozpoznane potrzeby i możliwości ich pokrycia z opłat eksploatacyjnych.
- Wykonywanie remontów zasobów w ramach posiadanych funduszy siłami własnymi oraz przez wykonawców zewnętrznych .
- Organizowanie przetargów i wybór wykonawców na roboty ujęte w planie remontowym Osiedla, udział w przetargach organizowanych przez Zarząd Spółdzielni.
- Organizowanie i nadzorowanie wszystkich spraw związanych z porządkiem na Osiedlu, tj.: dbanie o utrzymanie w należyтым stanie sanitarno- porządkowym budynków i ich otoczenia. Kompleksowa działalność w zakresie konserwacji drzew, krzewów i trawników / koszenie trawników, przycinka i odmładzanie drzew i krzewów, wycinanie drzew na które otrzymaliśmy decyzję Wydziału Ochrony Środowiska, wykonywanie nowych nasadzeń, renowacja trawników itp./ Nadzorowanie nad prawidłowym wywozem nieczystości stałych /frakcji mokrej i suchej, gabarytów, gruzu, gałęzi, skoszonej trawy itp./ oraz firmami przeprowadzającymi dezynfekcje i deratyzacje. Dbanie o należyty stan techniczny urządzeń zainstalowanych na placach zabaw i ich doposażanie w nowe zabawki, dezynfekcje i wymiana piasku w piaskownicach, remont lub wymiana ławek, koszy, znaków informacyjnych. Ponadto wyznaczanie poprzez znaki poziome i pionowe miejsc parkingowych, dbałość o infrastrukturę ciągów pieszo – jezdnych. W okresie zimowym zabezpieczanie piasku i soli do usuwania gołoledzi, niezwłoczne odśnieżanie ciągów pieszo – jezdnych siłami własnymi oraz wynajętymi – zabezpieczanie budynków przed utratą ciepła.
- Prowadzenie ewidencji zasobów Osiedla, przygotowywanie i przekazywanie protokołów zdawczo – odbiorczych lokali mieszkalnych i użytkowych, współpraca z poszczególnymi działami Spółdzielni, prowadzenie na bieżąco książki obiektów, przeglądów rocznych i pięcioletnich stanu technicznego budynków, udział przy odczytach poszczególnych mediów uczestnictwo przy likwidacji szkód z udziałem firm ubezpieczeniowych.
- Prowadzenie wszelkiej działalności gospodarczej służącej realizacji celów Spółdzielni i zaspakajaniu potrzeb jej członków na zasadach określonych w planach gospodarczo - finansowych,
- Utrzymywanie stałej współpracy z Radą Osiedla i jej poszczególnymi Komisjami, Radą Dzielnicy Kośminek, Policją, Strażą Miejską, Strażą Pożarną, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie oraz przedsiębiorstwami świadczącymi usługi na rzecz Osiedla.

Wydatki Osiedla w roku 2017 z tytułu pokrycia kosztów użytkowania lokali wyniosły **6 775 608 zł** co stanowi 98,87% planu. Wpływy z tytułu użytkowania lokali **7 265 995 zł** co dało wynik na eksploatacji równy **542 213 zł**, z tego nadwyżka na lokalach mieszkaniowych **112 182 zł**, w lokalach użytkowych nadwyżka **428 647 zł**, w garażach nadwyżka **1 384 zł**.

ŚREDNIE ZUŻYCIA MEDIÓW

Zużycie zimnej wody	3,27	m ³ /os/m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody	21,21	zł/m ³
Wywóz śmieci	11,56	zł/os/m-c
Centralne ogrzewanie	2,17	zł/m ² /m-c
Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości	6,45	zł/lokal/m-c
Eksploatacja dźwigów	3,82	zł/lokal/m-c

REALIZACJA ZADAŃ REMONTOWYCH W 2017 ROKU:

Z analizy działalności gospodarczej osiedla „Bronowice III – Maki” za rok 2017 wynika, że wykonanie zadań w zakresie działalności remontowej przebiegało praktycznie zgodnie z planem. Nie wykonano tych robót, na które potrzebne były pozwolenia na budowę lub braku ofert na ogłoszonych przetargach. Z tego powodu roboty elewacyjno-dociepleniowe w budynkach Topolowa 4, Krańcowa 84, Elektryczna 59, Dr. Męczenników Majdanka 49, Olchowa 6 zostaną wykonane w roku 2018 - w dniu 15.02.2018 r. w drodze przetargu wybrano wykonawców na ww. roboty. Brak środków finansowych na funduszu remontowym nieruchomości Wierzbowa 13 powoduje, że roboty związane z wykonaniem pochylni dla osób niepełnosprawnych zostają przesunięte na rok 2019. Prace remontowo-konserwatorskie prowadzone były przez własne służby remontowe oraz przez wykonawców zewnętrznych. Stale prowadzono nadzór nad wykonywanymi pracami. Ważnym elementem była konserwacja zasobów Osiedla i jego wyposażenia technicznego oraz kontrola funkcjonowania urządzeń w budynkach zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi. Ważną sprawą było również świadczenie usług mieszkańcom Osiedla w zakresie napraw. Konserwatorzy Osiedlowi poza świadczeniem usług typowo eksploatacyjnych wykonali prace remontowe za kwotę 258 253 zł.

Podstawą do wykonywania robót remontowych w Osiedlu był plan rzeczowo-finansowy robót remontowo – konserwatorskich opracowany na rok 2017 na podstawie przeglądów rocznych i pięcioletnich w których uczestniczyli pracownicy Administracji, inspektorzy nadzoru i członkowie Rady Osiedla. Plan remontowy rzeczowo-finansowy na rok 2017 po wnikliwej analizie, został pozytywnie i jednogłośnie zaopiniowany przez członków Rady Osiedl, a następnie zatwierdzony przez Radę Nadzorczą PSM, „Kolejarz”.

Ogółem w skali Osiedla, środki na funduszu remontowym na rok 2017 łącznie zamknęły się kwotą **2 108 054,37 zł**, w tym:

- na funduszu remontowym wszystkich nieruchomości **1 131 309,35 zł**,
- na funduszu remontowym wspólnym Osiedla **976 745,02 zł**.

W ramach funduszu remontowego w roku 2017 wykonano następujące prace:

I. Roboty malarskie, murarskie, tynkarskie, zadaszzenia, blacharskie, docieplenia, elewacje

- Malowanie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń wspólnych w budynkach Wierzbowa 13, Dr. Męczenników Majdanka 55.
- Remont murka oporowego przy ul. Olchowa 8.
- Doszczelnienie ścian piwnicznych w budynkach Krańcowa 76b, 80.
- Remont docieplenia filarków na ścianach podłużnych wraz z malowaniem elewacji w budynkach Krańcowa 76b, 80, Bukowa 21,26.
- Remont elewacji frontowej wraz ze ścianami szczytowymi budynku przy ul. Wierzbowa 11, elewacji parteru budynku Krańcowa 103.
- Wymiana rur i rynien, remont pasów podrynnowych w budynku Olchowa 1.
- Malowanie małej architektury w Osiedlu, tj. urządzeń na placach zabaw, ławek, koszy, znaków poziomych i pionowych, altan śmietnikowych, balustrad itp.
- Remont kładki wraz z uzupełnieniem tynków przy ul. Kręta 2.
- Remont schodów zewnętrznych do budynku przy ul. Bukowa 22.
- Remont rampy w pawilonie przy ul. Olchowej 11
- Wymiana altan śmietnikowych wraz z przełożeniem nawierzchni z kostki betonowej wraz z wykonaniem odbojów dla pojemników przy budynku Wierzbowa 11.
- Remont kominów wentylacyjnych na dachu budynku Krańcowa 76a, 103.

II. Roboty drogowe – 850 m²

- Remont placu zabaw poprzez wykonanie niwelacji terenu ułożenie nawierzchni z masy eurofleks i kostki betonowej wraz z montażem urządzeń zabawowych i pomalowaniem ogrodzenia przy budynku Topolowa 4.

- Miejscowe przełożenie kostki betonowej na chodnikach, placach parkingowych, schodach, wykonanie chodnika, wymiana elementów odwodnienia przed garażami - dotyczy budynków przy ul. Bukowa 23, Wierzbowa 11, Kręta 2, Bukowa 22, Bukowa 15, Elektryczna 61.

III. Roboty instalacyjne

- Montaż ciepłomierzy w węzłach ciepłych budynków Bukowa 22, Wierzbowa 13.
- Modernizacja monitoringu poprzez montaż dodatkowo 7 kamer na terenie Osiedla.
- Wymiana tablic elektrycznych RG w budynkach przy ul. Topolowa 2, Krańcowa 76, Olchowa 5.
- Remont inst. wewnętrznej oświetleniowej – montaż opraw na czujkę w budynkach Topolowa 4, Dr. Męczenników Majdanka 55 oraz opraw oświetleniowych przed klatkami i garażami budynku przy ul. Krętej 2.
- Remont w kotłowni – Kręta.
- Wymiana uszkodzonych grzejników w ilości 7 szt. w budynkach Olchowa 8, Krańcowa 76b, Elektryczna 59.
- Remont studzienki wraz z przykanalikiem przy Pawiej 89.
- Wymiana tablicy sterowniczej dźwigu w budynku Krańcowa 84.
- Remont urządzeń uszkodzonych w wyniku uderzenia pioruna / instalacja domofonowa telefoniczna, sterowanie dźwigów, hotspot / w budynku Wierzbowa 13.
- Montaż ciepłomierzy w budynkach przy ul. Bukowa 22, Olchowa 6, Wierzbowa 13, Dr. Męczenników Majdanka 49,53,55, Krańcowa 103.

IV. Roboty stolarskie

- Wymiana drzwi wewnętrznych na klatkę schodową w budynku Dulęby 5.

Ponadto konserwatorzy w ramach usług świadczonych dla Osiedla wykonywali między innymi : remonty altan śmietnikowych, modernizację oświetlenia na zewnątrz budynków, montaż głowic na grzejnikach ogólnodostępnych, montaż koszy na śmieci, ławek, wygrodzenia terenów zielonych, przekładanie nawierzchni z kostki, cząstkowe remonty pokrycia dachowego, naprawy instalacji wod.-kan., gazowej, c.o, c.c.w, elektrycznej, stolarki, urządzeń zabawowych, konserwację i nasadzenia na terenach zielonych itp. W poszczególnych branżach konserwatorzy osiedlowi wykonali 2 155 zleceń - w grupie **hydraulicy 580, elektrycy 780, ogólnobudowlani 795.**

Problemy Osiedla to zadłużenia czynszowe w lokalach mieszkaniowych, usługowych i garażach, dewastacje, brak dostatecznej ilości miejsc do parkowania, dokarmianie gołębi, niesprzątanie do specjalnych pojemników odchodów po psach i wyprowadzanie ich bez kagańców, niestosowanie się niektórych mieszkańców do przepisów wynikających z Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w szczególności dotyczących sprzątania części wspólnych budynku, śmiecenia zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz budynku, wyrzucania przez okno niedopałków papierosów lub innych śmieci, nieprzestrzegania ciszy nocnej, niestosowanie się do zaleceń Administracji Osiedla, kiedy dotyczy to przestrzegania zasad bezpieczeństwa, szczególnie do zaleceń po przeglądach przewodów kominowych i instalacji gazowej, brak obowiązkowości mieszkańców i nieudostępnianie w określonym terminie swoich mieszkań do wykonania przeglądów wynikających z Prawa Budowlanego.

Pracownicy Administracji na każde wezwanie niezależnie od warunków pogodowych i pory dnia świadczą swoją pracę na rzecz naszych mieszkańców. Jest to dostrzegane przez naszych Członków. Członkowie wielokrotnie składali podziękowania za szybką i fachową naprawę, miłą obsługę i trafne decyzje ze strony kierownictwa.

Przyjęte działania zmierzają w tym kierunku, aby zapewnić mieszkańcom możliwie optymalne warunki życia w osiedlu, uatrakcyjnić i upiększyć najbliższe otoczenie. Wykonujemy nowe nasadzenia, rekultywację terenów zielonych, mamy wygrodzone i bezpieczne place zabaw dla dzieci, wymieniamy stare ławki i kosze na nowe. Budynki są odnawiane, ocieplone o różnorodnej kolorystyce elewacji budynków, kostka brukowa na alejkach osiedlowych. W roku 2017 przy budynku Topolowa 4 wyremontowano plac zabaw - wymieniono urządzenia zabawowe, położono nową nawierzchnię przyjazną dla dzieci. Wierzymy, że będzie on przynosił dużo radości najmłodszym mieszkańcom Osiedla. Chcemy te roboty kontynuować również w roku 2018. Funkcjonuje Osiedlowy Dom Kultury przy ul. Olchowej 8 działający w ramach struktury Gminy Lublin, w którym odbywają się ciekawe imprezy zarówno dla dorosłych jak i dzieci pod nadzorem doświadczonych animatorów kultury.

PLAN

rzeczowy remontów zasobów Osiedla „Bronowice III - Maki” na 2018 rok.

Plan dochodów i wydatków funduszu remontowego na rok 2018 przewiduje, że środki do dyspozycji na funduszu remontowym Osiedla wyniosą 2 148 329,70 zł, które będą wydatkowane w następujący sposób :

- fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości – 1 587 146,51 zł.
- fundusz remontowy Osiedla – 561 183,19 zł.

w tym usługi wykonywane przez konserwatorów Osiedla – 272 734,00 zł.

Plan rzeczowy remontów Osiedla na rok 2018 został opracowany przez Administrację Osiedla na podstawie potrzeb oraz w oparciu o przeglądy jedno i pięcioletnie opracowane zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, a następnie konsultowany był z Komisją GZM Rady Osiedla. Z tak opracowanym projektem planu rzeczowo-remontowego zapoznano członków Rady Osiedla „Bronowice III – Maki”, który po dyskusji został jednogłośnie pozytywnie zaopiniowany, a następnie uchwałą nr 1/2018 Rady Nadzorczej z dnia 11.01.2018 r. zatwierdzony do realizacji. Przyjęto podział posiadanych środków finansowych w proporcji 100% na potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości i 0% na fundusz wspólny Osiedla .

Biorąc powyższe pod uwagę w roku 2018 planujemy wykonać między innymi następujące roboty za kwotę około 1 806 556 zł.

- Remont balkonów i elewacji w części balkonowej – Bukowa 22.
- Remont instalacji elektrycznej wraz z wymianą opraw oświetleniowych na energooszczędne na klatkach schodowych w budynkach Krańcowa 76, 76a.
- Rozbudowa monitoringu osiedlowego o montaż dodatkowych 5 kamer .
- Wykonanie docieplenia stropu piwnic w budynkach Dulęby1, Dr. Męcz. Majdanka 47.
- Remont części docieplenia ścian szczytowych w budynkach Topolowa 4, Krańcowa 84, Elektryczna 59, Dr. Męcz. Majdanka 49 - ściany od strony klatek schodowych Olchowa 6.
- Wymiana tablic elektrycznych RG w ilości 8 szt. w budynkach Olchowa 1, Krańcowa 76b, Bukowa 21.
- Wykonanie dokumentacji technicznej docieplenia dla budynku Topolowa 2.
- Mycie i malowanie ściany elewacyjnej od strony wejść w budynku Dulęby 4 – malowanie elewacji ściany szczytowej pawilonu Olchowa 11.
- Remont docieplenia ścian podłężnych wraz z wymianą filarków międzyokiennych elewacji od strony balkonów i pomalowaniem w budynku Krańcowa 76a, Bukowa 19, 23.
- Malowanie klatek schodowych, wraz z pomieszczeniami ogólnodostępnymi w budynkach Kręta 2, Dulęby 5, korytarzy w budynku Wierzbowa 13, Krańcowa 103, Dr. Męcz. Majdanka 53
- Wymiana poziomów wodociągowych w piwnicach budynków Krańcowa 103, Dr. Męcz. Majdanka 49, Dr. Męcz. Majdanka 53.
- Wymiana urządzeń zabawowych przy ul. Krętej 2.
- Przełożenie nawierzchni z kostki betonowej ciągu pieszo-jezdnego w kierunku altany śmietnikowej przy ul. Krańcowej 82, wymiana nawierzchni z trylinki na kostkę betonową przy budynku Dr. Męcz. Majdanka 55.
- Roboty konserwatorskie fakturowane w tym wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne, wymiana tablic elektrycznych RG, remont placów zabaw, wygrodzenia, wymiana lub naprawa ławek, wymiana lub wymiana koszy, malowanie elementów drobnej architektury, urządzeń zabawowych, remont instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., remont nawierzchni ciągów pieszych, nasadzenia krzewów i drzew, konserwacja terenów zielonych itp.

Obecnie trwają lub zostały wykonane roboty związane z remontem ławek, koszy, roboty malarskie małej architektury, wymiana oznakowania drogowego, numerów budynków, wygrodzenia, wiosenne roboty ogrodnicze. Rozpoczęto roboty remontowe elewacji przy ul. Bukowej 19, 23, wymieniono oprawy oświetleniowe na oprawy z czujnikiem ruchu w budynkach Krańcowa 76, 76a .

Biorąc powyższe pod uwagę należy poinformować, że realizacja ww. planu jest uzależniona od systematycznego wnoszenia opłat czynszowych przez mieszkańców Osiedla i środków finansowych zgromadzonych na poszczególnych nieruchomościach. Na koniec roku zadłużenia czynszowe w Osiedlu wyniosły ogółem 1 133 381 zł i były niższe w stosunku do roku 2016 o kwotę 17 830 zł.

Na zakończenie serdeczne podziękowania dla członków Rady Osiedla za ich pracę społeczną na rzecz Osiedla i poświęcenie wolnego czasu dla naszej lokalnej społeczności oraz dla tych wszystkich, którzy od wielu lat służą nam pomocą dla dobra współmieszkańców i przyczyniają się do poprawy warunków ich codziennego bytu.

F. J. [signature]
Kierownik Administracji Osiedla
„Bronowice III – Maki”
[signature]
Andrzej Łyk