

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA „BRONOWICE III - MAKI” ZA 2015 ROK.

## CHARAKTERYSTYKA OSIEDLA:

Osiedle wybudowano w dwu etapach: Bronowice III w pierwszym piętnastoleciu istnienia Spółdzielni 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 **99.518, 61 m<sup>2</sup>** w tym: **2030 lokali mieszkalnych** o pow. **92.526, 56 m<sup>2</sup>**, **48 lokali użytkowych** o pow. **5.629, 88 m<sup>2</sup>** oraz **85 garaży** o pow. **1.362, 17 m<sup>2</sup>**. Osiedle zamieszkuje około **4.304 osób**. Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. 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 26, 25 etatach zatrudnionych jest 26 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, 11 konserwatorów o różnych profesjach zawodowych, 10 gospodarzy rejonów. Struktura organizacyjna Administracji utrzymana na poziomie 2014 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 gospodarczo finansowych 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 należy 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 ksiąg 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 2015 z tytułu pokrycia kosztów użytkowania lokali wyniosły **6.813.774 zł.** Wpływy z tytułu użytkowania lokali **7.029.052 zł.** co dało wynik na eksploatacji równy **279.510 zł.,** z tego niedobór na lokalach mieszkaniowych **53.986 zł.,** w lokalach użytkowych nadwyżka **322.423 zł.,** w garażach nadwyżka **11.073 zł.**

### ŚREDNIE ZUŻYCIA MEDIÓW

Zużycie zimnej wody	3, 19	m <sup>3</sup> /os/m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody	20, 90	zł/m <sup>3</sup>
Wywóz śmieci	11, 77	zł/os/m-c
Centralne ogrzewanie	1, 88	zł/m <sup>2</sup> /m-c
Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości	7, 15	zł/lokal/m-c
Eksploatacja dźwigów	4, 06	zł/osoba/m-c

### REALIZACJA ZADAŃ REMONTOWYCH W 2015 ROKU:

Z analizy działalności gospodarczej osiedla, „Bronowice III – Maki” za rok 2015 wynika, że wykonanie zadań w zakresie działalności remontowej przebiegało zgodnie z planem. Prace 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 modernizacyjne za kwotę 337.008 zł.

Podstawą do wykonywania robót remontowych w Osiedlu był plan rzeczowo-finansowy robót remontowo – konserwatorskich opracowany na rok 2015 na podstawie przeglądów rocznych i pięcioletnich w których uczestniczyli pracownicy Administracji, inspektorzy nadzoru i członkowie Rady Osiedla. Plan remontowy rzeczowo-finansowy na rok 2015 po wnikliwej analizie, został pozytywnie i jednogłośnie zatwierdzony przez członków Rady Osiedla.

Ogółem w skali osiedla, środki na funduszu remontowym na rok 2015 łącznie z środkami współfinansowanymi z UE-EFRR zamknęły się kwotą **4.139.651 zł,** w tym:

- na funduszu remontowym wszystkich nieruchomości **2.663.755 zł**
- na funduszu remontowym wspólnym osiedla **1.475896 zł.**

W ramach funduszu remontowego w roku 2015 wykonano następujące prace:

#### **I Roboty malarskie, murarskie, tynkarskie, zadaszania, blacharskie, docieplenia**

- Malowanie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń wspólnych, modernizacja oświetlenia w budynkach tj.: Wierzbowa 11, Olchowa 6, Elektryczna 59, Dulęby 1, Dr. Męcz. Majd. 47, Kosmonautów 84
- Wymiana rur spustowych, remont pasów podrynnowych w budynkach Topolowa 2, 4 Krańcowa 82, 84, Elektryczna 59, 61

- Docieplenie podłóg parteru w budynku Dulęby 5
- Remont elewacji w budynku i garaży przy ul. Bukowa 22, Krańcowa 80, Bukowa21, Dulęby 1, Kosmonautów 84, Dr. Męcz. Majd. 55
- Malowanie małej architektury w Osiedlu tj. urządzeń na placach zabaw, ławek, koszy znaków poziomych i pionowych, altan śmietnikowych, balustrad itp.
- Malowanie balustrad balkonowych, obróbek blacharskich, remont rynien, remont elewacji – Kręta 2 .
- Remont wejść do budynków w budynkach Wierzbowa 11, Topolowa 2, 4, Olchowa 1, Krańcowa 82, 84, Elektryczna 59, 61
- Wykonanie zadaszeń nad balkonami wejściami do budynku w ilości 9 szt. w budynkach Olchowa 1, Dr. Męcz. Majd. 49, 53

## **II Roboty drogowe – 4250 m<sup>2</sup>**

- Wykonanie placu rekreacyjno-wypoczynkowego poprzez wykonanie niwelacji terenu ułożenie nawierzchni z kostki betonowej i masy eurofleks, montażu urządzeń zabawowych i sprawnościowych, fontanny, ławek, stolików do gry, koszy, ogrodzenia placu zabaw, nasadzeń drzew, krzewów, ułożenie i posianie trawy przy Bukowa 24.
- Miejscowe przełożenie kostki betonowej przy ul. Kręta 2, Krańcowa 76b, Bukowej 21, 22, Krańcowa 82, 84, Elektryczna 59, 61, Topolowa 2, 4

## **III roboty instalacyjne**

- Modernizacja domofonów w budynku Bukowa 22
- Wykonanie w Osiedlu monitoringu poprzez montaż 17 kamer
- Wymiana tablic elektrycznych TG w budynkach Dr. M. Majd. 49, 53, Krańcowa 103
- Wymiana bramy wjazdowej do garaży na otwieraną pilotem przy ul. Bukowej 22

## **IV Roboty stolarskie**

- Wymiana stolarki stalowej na aluminiową i PCV – witryny - w lokalach użytkowych przy ul. Bukowa 15, 17, Olchowa 11, Dr. Męcz. Majd. 55 w ilości 284 m<sup>2</sup>
- Wymiana włazów wejściowych na dach w budynku Wierzbowa 13
- Montaż w stolarce okiennej nawietrzaków w ilości 690 szt. w budynkach Bukowa 19, 21, 23, 26
- Wymiana stolarki piwnicznej w ilości 18 szt w budynku Wierzbowa 11
- Wymiana bram garażowych w ilości 2 w budynku Dulęby 1

Ponadto konserwatorzy Osiedla w ramach usług świadczonych dla Osiedla wykonywali między innymi: remonty altan śmietnikowych, modernizację oświetlenia na zewnątrz budynków Topolowa 2, 4, Olchowa1, montaż głowic na grzejnikach ogólnodostępnych w 10 budynkach, montaż nasad kominowych w budynkach Krańcowa 76, 76a, 76b, 80, Bukowa19, 23, 26, Olchowa5, montaż koszy na śmieci, ławek, wygrodzeń terenów zielonych, przekładanie nawierzchni z kostki, częściowe 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 2904 zleceń - w grupie **hydraulicy 729, elektrycy 950, ogólnobudowlani 1225.**

Problemy Osiedla to zadłużenia czynszowe na 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, przestrzegania ciszy

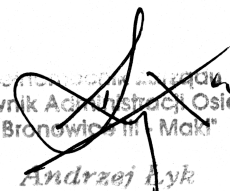
nocnej, niestosowanie się do zaleceń Administracji Osiedla, kiedy dotyczy to przestrzegania zasad bezpieczeństwa, szczególnie do zaleceń po przeglądach przewodów kominowych i instalacji gazowej, brak obowiązkowości mieszkańców i nie udostępnianie w nakreślonym terminie swoich mieszkań do wykonania przeglądów 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 postrzegane przez naszych Mieszkańców, którzy, wielokrotnie składali podziękowania za szybką i fachową naprawę, miłą obsługę i trafne decyzje ze strony kierownictwa.

Podjęmowane 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 wygradzone 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 2015 pomiędzy budynkami Olchowa 5 a Bukowa 22 powstał plac rekreacyjno- wypoczynkowy wyposażony w urządzenia zabawowe i do ćwiczeń sprawnościowych .Zamontowano fontannę, ustawiono ławki, stoliki do gry, wykonano nasadzenia krzewów i drzew. Wierzymy, że będzie on przynosił dużo radości mieszkańcom Osiedla. Chcemy te roboty kontynuować również w roku 2015.Ponadto dzięki staraniom Zarządu Spółdzielni i członków Rady Osiedla udało się reaktywować Osiedlowy Dom Kultury działający w ramach struktury Gminy Lublin, w którym odbywają się ciekawe imprezy zarówno dla dorosłych jak i dzieci pod nadzorem doświadczonych animatorów kultury.

Obecnie na terenie Osiedla wykonywane są roboty konserwatorskie polegające między innymi na remoncie i malowaniu urządzeń zabawowych, barierkach, wymianie ławek i koszy itp., odnawianiu uszkodzonych elementów małej architektury, remonty instalacji wod.-kan. i grzewczej, wymiana oświetlenia na bezdotykowe w budynkach Krańcowa 80, Elektryczna 61, montaż wygradzeń trawników, przekładanie miejscowe ciągów pieszych, wiosenne prace ogrodnicze.

Na zakończenie serdeczne podziękowania składam wszystkim członkom Rady Osiedla za ich trzyletnią kadencję pracy społecznej na rzecz Osiedla i poświęcenie wolnego czasu dla naszej lokalnej społeczności oraz tym wszystkim, którzy od wielu lat służą pomocą dla dobra mieszkańców i przyczyniają się do poprawy warunków ich codziennego bytu.

  
Kierownik Administracji Osiedla  
„Broniewicki - Mok”  
Andrzej Łyk