

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA „BRONOWICE III – MAKI” ZA 2018 ROK.

## CHARAKTERYSTYKA OSIEDLA:

Osiedle wybudowano w dwóch 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 Droga 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 m<sup>2</sup>**, w tym: **2030 lokali mieszkalnych** o pow. **92 526,56 m<sup>2</sup>**, **45 lokali użytkowych** oraz **85 garaży**. Osiedle zamieszkuje około **3 958 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 jest 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 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 należyty stan techniczny urządzeń zainstalowanych na placach zabaw i ich doposażanie w nowe zabawki, dezynfekcję i wymianę piasku w piaskownicach, remont lub wymianę 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 Dzielniczy Kośminek, Policją, Strażą Miejską, Strażą Pożarną, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie oraz przedsiębiorstwami świadczącymi usługi na rzecz Osiedla.

Wydatki Osiedla w roku 2018 z tytułu pokrycia kosztów użytkowania lokali wyniosły **6 850 772 zł** co stanowi 98,73% planu. Wpływy z tytułu użytkowania lokali **7 257 156 zł**, inne wpływy (reklamy, dzierżawy terenu ) **60 802 zł**. Ogółem wynik na eksploatacji równy był **467 186 zł**, z tego niedobór w lokalach mieszkaniowych **9 201 zł**, w lokalach użytkowych nadwyżka **472 806 zł**, w garażach nadwyżka **3 581 zł**.

## ŚREDNIE ZUŻYCIA MEDIÓW

Zużycie zimnej wody	3,30	m <sup>3</sup> /os/m-c
Koszt podgrzania ciepłej wody	20,79	zł/m <sup>3</sup>
Wywóz śmieci	11,51	zł/os/m-c
Centralne ogrzewanie	2,09	zł/m <sup>2</sup> /m-c
Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości	6,92	zł/lokal/m-c
Eksploatacja dźwigów	2,04	zł/osobę/m-c

### REALIZACJA ZADAŃ REMONTOWYCH W 2018 ROKU:

Z analizy działalności gospodarczej Osiedla „Bronowice III – Maki” za rok 2018 wynika, że wykonanie zadań w zakresie działalności remontowej przebiegało praktycznie zgodnie z planem. 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 268 662 zł.

Podstawą do wykonywania robót remontowych w Osiedlu był plan rzeczowo-finansowy robót remontowo – konserwatorskich opracowany na rok 2018 na podstawie przeglądów rocznych i pięcioletnich, w których uczestniczyli pracownicy Administracji, inspektorzy nadzoru i członkowie Rady Osiedla. Plan remontowy rzeczowo-finansowy na rok 2018 po wnikliwej analizie został pozytywnie i jednogłośnie zaopiniowany przez członków Rady Osiedla, a następnie zatwierdzony przez Radę Nadzorczą PSM „Kolejarz”.

Ogółem w skali Osiedla, środki na funduszu remontowym na rok 2018 łącznie zamknęły się kwotą **2 710 080,94 zł**, w tym:

- na funduszu remontowym wszystkich nieruchomości **1 620 630,35 zł**,
- na funduszu remontowym wspólnym Osiedla **1 089 450,59 zł**.

W ramach funduszu remontowego w roku 2018 wykonano następujące prace:

#### **I Roboty malarskie, murarskie, tynkarskie, zadaszania, blacharsko - dekarские, docieplenia, elewacje.**

- Docieplenie stropów parteru w budynkach Droga Męcz. Majdanka 47, Kosmonautów 84, Dulęby 1.
- Malowanie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń wspólnych w 7 budynkach Wierzbowa 13, Droga Męcz. Majdanka 53, Krańcowa 76, 103, Kosmonautów 84, Dulęby 5, Kręta 2.
- Remont murków oporowych przy ul. Bukowa 15, 17.
- Konserwacja dachów Krańcowa 76a, 76b, 84, 80, Bukowa 23, Dulęby 5.
- Remont docieplenia ścian szczytowych, filarków na ścianach podłużnych wraz z malowaniem elewacji – dotyczy budynków Krańcowa 76a, Bukowa 19, 23, Droga Męcz. Majdanka 49, Topolowa 4, Olchowa 6, Elektryczna 59, Krańcowa 84.
- Remont elewacji frontowej budynku przy ul. Dulęby 4, Olchowa 11, miejscowe naprawy elewacji parteru budynku Krańcowa 84, Dulęby 1.
- Wymiana rur i rynien w budynkach Dulęby 4, Bukowa 23.
- Malowanie małej architektury w Osiedlu, tj. urządzeń na placach zabaw, ławek, koszy, znaków poziomych i pionowych, altan śmietnikowych, balustrad, itp.
- Wykonanie daszków nad wejściami do klatek schodowych w ilości 8 szt. w budynku Bukowa 21.
- Wykonanie wygradzenia na gabaryty przy ul. Bukowej 15, wygradzeń przy ul. Wierzbowej 13, Krańcowej 103 i 76b.
- Wykonanie włączów zabezpieczających drugi poziom piwnic w budynkach, Elektryczna 59, 61, Krańcowa 82, 84, wyłazu na dach Krańcowa 76a.
- Remont altany śmietnikowej po spaleniu przy budynku Droga Męcz. Majdanka 49.
- Konserwacja i niezbędne naprawy niecki fontanny przy Bukowej 22.
- Remont pomieszczeń administracyjnych.

#### **II Roboty drogowe – 834 m<sup>2</sup>**

- Wymiana nawierzchni jezdni z trylinki na kostkę betonową przy budynku Droga Mecz. Majdanka 55.
- Miejscowe przełożenie kostki betonowej na chodnikach i opaskach wokół budynków, placach parkingowych, schodach, wymiana elementów odwodnienia - dotyczy budynków przy ul. Krańcowa 82 – 84, Krańcowa 80, Bukowa 23, Wierzbowa 11, Kręta 2, Bukowa 22, Bukowa 15, Elektryczna 61, altan śmietnikowych

### III Roboty instalacyjne

- Wymiana falownika po uderzeniu pioruna w budynku Krańcowa 84.
- Modernizacja monitoringu poprzez montaż dodatkowo 4 kamer na terenie Osiedla.
- Wymiana tablic elektrycznych RG w ilości 9 szt. w budynkach przy ul. Olchowa 1, Krańcowa 76b, Bukowa 21.
- Remont instalacji wewnętrznej i zewnętrznej oświetleniowej – montaż opraw na czujkę, lamp zewnętrznych – dotyczy budynków Krańcowa 76, 76a, 76b, Wierzbowa 13, Kręta 2, Olchowa 5.
- Remont w kotłowni – Kręta – wymiana pompy cyrkulacyjnej.
- Remont instalacji odgromowej – piony w budynkach Topolowa 4, Elektryczna 59, Krańcowa 84.
- Wymiana uszkodzonych grzejników w ilości 9 szt., zaworów grzejnikowych w mieszkaniach i częściach wspólnych budynków – dotyczy robót po awariach.
- Wymiana poziomów wodnych wraz z wyprowadzeniem zaworów odcinających na korytarze piwniczne i wykonaniem otuliny izolacyjnej w budynkach Krańcowa 103, Droga Męcz. Majdanka 49 i 53.
- Montaż blokad samochodowych w prześwicie przy ul. Dulęby 1.
- Remont baterii kondensacyjnej energię elektryczną w budynku Wierzbowa 13.

### IV Roboty stolarskie

- Wymiana drzwi wewnętrznych na klatkę schodową w budynku Dulęby 5.
- Wymiana stolarki okiennej w 3 mieszkaniach w ilości 5 szt.
- Wymiana płyt poliuretanowych w drzwiach zewnętrznych na szyby zespolone do budynków przy ul. Elektryczna 59, 61, Krańcowa 82, 84, Topolowa 2, 4, Olchowa 1.

Ponadto konserwatorzy w ramach usług świadczonych dla Osiedla wykonywali między innymi: remonty altan śmietnikowych, modernizację oświetlenia na zewnątrz i wewnątrz budynków, montaż głowic na grzejnikach ogólnodostępnych, montaż koszy na śmieci, ławek, wygradzenia terenów zielonych, przekładanie nawierzchni z kostki, częściowe remonty pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, naprawy instalacji wod.-kan., gazowej, c.o, c.c.w, elektrycznej, stolarki, urządzeń zabawowych, malowanie pasów i miejsc postojowych, montaż znaków informacyjnych i drogowych, konserwację, wymianę samozamykaczy do drzwi zewnętrznych, konserwację i wymianę sprzętu zabawowego na placach zabaw, konserwację i nasadzenia na terenach zielonych, itp. W poszczególnych branżach konserwatorzy osiedlowi wykonali 2103 zleceń - w grupie **hydraulicy 575, elektrycy 770, ogólnobudowlani 758.**

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 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 postrzegane przez naszych członków, którzy wielokrotnie składali podziękowania za szybką i fachową naprawę, miłą obsługę i trafne decyzje.

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 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. Chcemy te roboty kontynuować również w roku 2019.

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 dla dzieci pod nadzorem doświadczonych animatorów kultury. Zapraszamy chętnych na zajęcia, tak seniorów jak również dzieci. Tu każdy znajdzie dla siebie ciekawe zajęcia.

### PLAN

#### **RZECZOWY REMONTÓW ZASOBÓW OSIEDLA „BRONOWICE III - MAKI” NA 2019 ROK.**

Plan dochodów i wydatków funduszu remontowego na rok 2019 przewiduje, że środki do dyspozycji na funduszu remontowym Osiedla wyniosą 2 624 830,57 zł, które będą wydatkowane w następujący sposób:

- fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości – 1 351 039,91 zł,

- fundusz remontowy Osiedla – 983 572,66 zł,
- usługi wykonywane przez konserwatorów Osiedla – 290 218,00 zł.

Plan rzeczowy remontów Osiedla na rok 2019 został opracowany przez Administrację Osiedla na podstawie potrzeb oraz w oparciu o przeglądy roczne 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 1/2019 Rady Nadzorczej z dnia 10.01.2019 r. zatwierdzony do realizacji. Przyjęto podział posiadanych środków finansowych w proporcji 100% na potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości i 0% odpisu na fundusz wspólny Osiedla, gdyż jego stan z roku ubiegłego jest wystarczający na potrzeby bieżące.

Biorąc powyższe pod uwagę w roku 2019 planujemy wykonać między innymi następujące roboty za kwotę około 1 403 210 zł:

- Remont pokrycia dachowego – Krańcowa 80.
- Remont instalacji elektrycznej wraz z wymianą opraw oświetleniowych na czujkę na klatkach schodowych w budynku Kręta 2.
- Legalizacja wodomierzy w ilości 1551 szt. w budynkach Kręta 2, Bukowa 22, Olchowa 1, Krańcowa 82, 84, 76, 76a, 103, Dulęby 1, 3, 5, 4, Droga. Męcz. Majdanka 47, 49, 53, 55.
- Wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych wraz z rozbudową zadaszenia przy budynku Wierzbowa 13.
- Remont części docieplenia ścian szczytowych w budynkach Topolowa 2, Krańcowa 82.
- Wymiana tablic elektrycznych TG w ilości 9 szt. w budynkach Krańcowa 76a, Bukowa 19, 23, 26.
- Wykonanie dokumentacji technicznej docieplenia dla budynku Olchowa 1, Krańcowa 82.
- Mycie ściany elewacyjnej od strony wejść i ścian szczytowych w budynku Droga Męcz. Majdanka 47.
- Remont docieplenia ścian podłużnych wraz z wymianą filarków międzyokiennych elewacji i pomalowaniem od strony wejść do budynków Krańcowa 76, Olchowa 5.
- Wykonanie daszków nad wejściami do budynków Krańcowa 76, Olchowa 5.
- Wymiana drzwi wewnętrznych w ilości 3 szt. w wiatrołapach do budynku Dulęby 1.
- Remont murków oporowych przy garażu w budynku Dulęby 4.
- Miejscowe przełożenie nawierzchni z kostki betonowej ciągów pieszo-jezdnych w Osiedlu.

Roboty konserwatorskie fakturowane, w tym wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne, wymiana tablic elektrycznych RG, remont placów zabaw, wygrodenia, wymiana lub naprawa ławek, wymiana lub naprawa 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 wymianą oświetlenia na klatkach schodowych w budynku Kręta 2, Dulęby 5, wymianą drzwi wewnętrznych w budynku Dulęby 1, remontem pokrycia dachowego przy ul. Krańcowa 80, remontem ławek, koszy, roboty malarskie małej architektury, wymiana oznakowania drogowego, numerów budynków, wygrodenia - trwają wiosenne roboty ogrodnicze.

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 943 779 zł i były niższe w stosunku do roku 2017 dla wszystkich typów lokali o kwotę 156 355 zł.

Na zakończenie serdeczne podziękowania dla członków Rady Osiedla kończących swoją trzyletnią kadencję, za owocną wspólną współpracę, 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.

Pełnomocnik Zarządu  
Kierownik Administracji Osiedla  
„Bronowice III - Maki”  
*Andrzej Łyk*