

# **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA IM. L. KRUCZKOWSKIEGO ZA OKRES OD STYCZNIA 2023 R. DO GRUDNIA 2023 R.**

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla pracowała w składzie:

- Przewodniczący – Pan Kamil Głazewski
- Zastępca Przewodniczącego – Pan Marian Czubak
- Sekretarz – Pani Marzena Mirosław

Działają cztery komisje stosowne do zakresu działania Rady Osiedla określonym w statucie Spółdzielni.

Komisje w składzie:

Komisja Rewizyjna:

- Pani Renata Janowska – przewodnicząca
- Pani Jolanta Klębowska – z-ca przew.
- Pani Elżbieta Wiśniewska – członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

- Pan Mieczysław Szczęśny – przewodniczący do dnia 14.12.2023 r.
  - Pan Krzysztof Szydłowski – z-ca przew.
  - Pan Leszek Stacharski – członek
  - Pan Piotr Rudzki – członek
- Komisja GZM złożyła wniosek 15.11.2023 r. o dokonanie zmiany funkcyjnej przewodniczącego Komisji GZM z powodu pogarszającego się stanu zdrowia obecnego przewodniczącego Mieczysława Szczęsnego.

Obecnie komisja pracuje w składzie:

- Pan Krzysztof Szydłowski – przewodniczący
- Pan Leszek Stacharski – zastępca
- Pan Piotr Rudzki – członek

Komisja Handlu i Usług:

- Pan Leszek Stacharski – przewodniczący
- Pan Paweł Lachowicz – z-ca przew.
- Pan Marek Domań – członek

Komisja Ładu i Porządku:

- Pan Sebastian Kozaczyński – przewodniczący
- Pani Elżbieta Sobiesiak – z-ca przew.
- Pani Renata Janowska – członek

Komisje zajmowały się sprawami wniesionymi przez Zarząd, Radę Osiedla, Administrację Osiedla i Członków PSM Kolejarz w zgłoszeniach ustnych i pisemnych.

Sprawozdania szczegółowe z prac Komisji w załączniku.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla odbyła osiem posiedzeń, które zostały zaprotokołowane zgodnie z odbytymi spotkaniami w dniach:

- 14.02.2023 r. (protokół nr 4)
- 21.03.2023 r. (protokół nr 5)
- 09.05.2023 r. (protokół nr 6)
- 29.06.2023 r. (protokół nr 7)
- 14.09.2023 r. (protokół nr 8)
- 17.10.2023 r. (protokół nr 9)
- 15.11.2023 r. (protokół nr 10)
- 14.12.2023 r. (protokół nr 11)

Z posiedzeń zostały sporządzone protokoły zgodnie z porządkiem obrad. Wszystkie tematy i sprawy poruszane na posiedzeniach zostały ujęte w protokołach dostępnych dla członków Rady Osiedla. Do protokołów są dołączone załączniki (jeśli takowe były), dotyczące zagadnień omawianych na danych posiedzeniach.

W posiedzeniach Rady Osiedla w zależności od poruszanych tematów udział brali członkowie Zarządu PSM Kolejarz, Kierownik Administracji Osiedla im. L. Kruczkowskiego, mieszkańcy osiedla.

Sprawy rozpatrywane na posiedzeniach Rady Osiedla to:

- Opiniowanie wpływających do Rady Osiedla skarg i wniosków mieszkańców.
- Opiniowanie struktury zatrudnienia w Administracji Osiedla.
- Opiniowanie planu gospodarczego i remontowego.
- Analiza, kontrola realizacji planu remontowego i odbiór remontów oraz uczestniczenie w przetargach PSM Kolejarz.

- Planowanie prac remontowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem i utrzymaniem b. dobrego stanu technicznego budynków mieszkalnych i usługowych w osiedlu.
- Konserwacje i naprawy placu zabaw dla dzieci.
- Analiza zadłużeń i stawek czynszowych na wynajmujących lokalach usługowych.
- Członkowie RO uczestniczyli w negocjacjach stawek czynszowych z najemcami lokali usługowych oraz miejsc handlu obwoźnego.
- Przygotowanie i wdrożenie do realizacji projektu stałej organizacji ruchu w osiedlu wraz z przygotowaniem i zatwierdzeniem regulaminu parkowania na terenie osiedla.
- Pełnienie dyżurów przez RO dostępność dla mieszkańców w Administracji Osiedla.
- Analiza, dyskusje, spotkania z mieszkańcami odnośnie bezpieczeństwa i ruchu komunikacyjnego w osiedlu celem poprawy komfortu parkowania w osiedlu.
- Dbłość o porządek i estetyczny wygląd ogólny terenu osiedla, monitorowanie nasadzeń i dbłość o zielen w osiedlu.

Ponadto Prezydium Rady Osiedla, pragnie podkreślić duże zaangażowanie wszystkich członków Rady Osiedla oraz wkład pracy w realizację istotnych celów służących mieszkańcom Osiedla. W sprawach bieżących dotyczących Osiedla i jego mieszkańców Rada Osiedla starała się wychodzić naprzeciw i służyć pomocą z płynną współpracą z Zarządem oraz Administracją Osiedla. Obecna Rada Osiedla skupia swoje działania na finalizacji rozpoczętych zadań jak rozwiązanie problemu parkowania w osiedlu, aby ułatwić komunikację i bezpieczeństwo wszystkich mieszkańców i odwiedzających osiedle.

Sekretarz Rady Osiedla



Marzena Mirosław

Przewodniczy Rady Osiedla



Kamil Głazewski

1. Załączniki do sprawozdania:
2. Sprawozdanie z prac Komisji GZM
3. Sprawozdania z prac Komisji Ładu i Porządku
4. Sprawozdanie z prac Komisji Rewizyjnej
5. Sprawozdanie z prac Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. LEONA KRUCZKOWSKIEGO ZA 2023 R.**

Administracja Osiedla im. L. Kruczkowskiego obejmuje swoją działalnością 27 budynków, w tym 1695 mieszkań, 38 lokali użytkowych w najmie oraz 82 garaże.

Powierzchnia: osiedla – 149 048 m<sup>2</sup>, zasobów – 81 288,07 m<sup>2</sup>

W osiedlu zamieszkują 2774 osoby.

Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. osiedle zostało podzielone na 9 nieruchomości mieszkalnych.

### **NIERUCHOMOŚĆ NR I**

Z. Herberta 9, Z. Herberta 11, Przybylskiego 20, Przybylskiego 22

### **NIERUCHOMOŚĆ NR II**

Z. Herberta 2, Młodzieżowa 2

### **NIERUCHOMOŚĆ NR III**

Z. Herberta 6, Młodzieżowa 4, Młodzieżowa 5, Młodzieżowa 6, Młodzieżowa 7, Młodzieżowa 9

### **NIERUCHOMOŚĆ NR IV**

Z. Herberta 8, Młodzieżowa 12

### **NIERUCHOMOŚĆ NR V**

Róży Wiatrów 5, Błękitna 7

### **NIERUCHOMOŚĆ NR VI**

Z. Herberta 18, Róży Wiatrów 3, Z. Herberta 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 jest uwzględniane w działalności gospodarczej Administracji Osiedla.

### **ZADANIA ADMINISTRACJI OSIEDLA**

Do podstawowych zadań Administracji Osiedla w roku 2023 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 sprawę z zakresu bezpieczeństwa, poprzez współpracę z organami administracji publicznej, Policją, Strażą Miejską oraz z zakresu pomocy społecznej z MOPR.

W ubiegłym roku powyższe zadania realizowane były przez 23 pracowników Administracji, w tym:

- 5 pracowników umysłowych
- 6 konserwatorów branż budowlanych
- 2 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 pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach.
6. Przygotowywała dokumentację oraz rozliczenie kosztów wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach i lokalach użytkowych 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.:
  - a) Dbała o utrzymanie w należyтым stanie sanitarno-porządkowym zasobów osiedla, sprawowała nadzór nad sprawnym wywozem nieczystości stałych.
  - b) Prowadziła kompleksową konserwację drzewostanu, krzewów i trawników.
  - c) Nadzorowała pracę firmy przeprowadzającej dezynfekcje i deratyzacje.
  - d) Dbała o należyte wyposażenie i utrzymanie placów zabaw i boisk osiedlowych.
  - e) Informowała na bieżąco o sprawach dotyczących mieszkańców i osiedla poprzez wywieszanie informacji i komunikatów w gablotach i w tablicach informacyjnych.
  - f) Poprzez współpracę z Policją i Strażą Miejską egzekwowała postanowienia regulaminu Porządku Domowego.
  - g) Przygotowywała osiedle do okresu zimowego poprzez maksymalne zabezpieczenie budynków przed utratą ciepła, zapewnienie dostatecznej ilości materiałów i sprzętu niezbędnych do likwidacji skutków zimy.
  - h) Współpracowała z komisjami Rady Osiedla w zakresie w/w spraw.

Wydatki osiedla na pokrycie kosztów eksploatacji ogółem wyniosły w 2023 roku 7 474,232 zł, co stanowi 100,39% planu, natomiast wpływy wyniosły 7 569,291 zł. Wynik na eksploatacji równy był dodatni i wyniósł (+) 199 135 zł.

#### **Średnie zużycie mediów:**

Zużycie zimnej wody - 3,22 m<sup>3</sup>/os./m-c

Centralne ogrzewanie – 3,80 zł/m<sup>2</sup>/m-c

**Koszty wywozu nieczystości stałych w skali osiedla wyniosły 1 046 476 zł tj. 109,51% planu.**

W stosunku do roku 2022 zwiększyły się o 8%.

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

Stale prowadzono nadzór nad wykonywanymi robotami.

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 2023 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 i inspektorzy nadzoru.

Roboty zawarte w rzeczowym planie remontów na rok 2023 wykonywane były 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 2023**

Na zadania remontowe w 2023 roku wydano kwotę 1 054 704,06 zł i w ramach tych środków wykonano następujące prace:

#### **I. Wymiana i naprawa stolarki okiennej**

1. Wymieniono 5 sztuk okien w budynku przy ulicy Młodzieżowej 12.
2. Zamontowano 3 sztuki nawiewników okiennych w trzech mieszkaniach.

#### **II. Roboty instalacyjne**

1. Zgodnie z zaleceniami kominiarza wykonano podwyższenie 18 sztuk kominów za pomocą nasady na komin „HOMER”.
2. Wyczyszczono instalację kanalizacyjną w budynkach: Młodzieżowa 4, Czeska 26, Wyścigowa 11.
3. Przeprowadzono kompleksowy przegląd instalacji gazowych i urządzeń, jak również przegląd kominów wentylacyjnych i spalinowych we wszystkich mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnego użytku.
4. Zamontowano domofon do budynku Czeska 26.
5. Po dokonaniu przeglądu rocznego zaistniała konieczność doszczelnienia instalacji gazowej w mieszkaniach w budynkach Herberta 20, Młodzieżowa 4, Młodzieżowa 5.
6. Wykonano modernizację monitoringu osiedlowego poprzez wymianę 3 sztuk przestarzałych i zużytych kamer i części instalacji.
7. Dokonano naprawy pionów wodociągowych i kanalizacyjnych w 11 mieszkaniach na osiedlu.
8. Wykonano nowe podejście pod wodomierz w jednym mieszkaniu w budynku Błękitna 7.

#### **III. Roboty ogólnobudowlane**

1. Wyeliminowano przecieki pokryć dachowych na osiedlu poprzez dokonanie drobnych napraw papą termozgrzewalną 126 m<sup>2</sup> połaci dachu.
2. Wyremontowano 1986 m<sup>2</sup> ścian osłonowych w budynkach Herberta 2, Młodzieżowa 12, Róży Wiatrów 5, Przybylskiego 22, Błękitna 7.
3. Wymieniono 182 m.b. rur spustowych na budynkach Róży Wiatrów 5, Młodzieżowa 12, Przybylskiego 22, Herberta 2, Błękitna 7.
4. Oczyszczono wszystkie rynny na budynkach osiedla oraz wykonano niezbędne drobne naprawy.
5. Pomalowano 69 m<sup>2</sup> listew ławkowych.
6. Pomalowano parter I klatki schodowej w budynku Błękitna 3.
7. Wykonano drobne naprawy 3538 m.b. rynien dachowych.

#### **IV. Roboty drogowe**

1. Namalowano 320 m<sup>2</sup> powierzchni linii oznaczeń drogowych poziomych oraz progów zwalniających.

#### **V. Roboty blacharskie, stolarskie i ślusarskie**

1. Wymieniono 90 szt. zniszczonych listew ławek osiedlowych oraz naprawiono 12 szt. zdewastowanych koszy ulicznych.
2. Zamontowano 2 szt. nowych koszy ulicznych.
3. Wykonano naprawę 39 szt. drzwi do klatek schodowych.
4. Wykonano 95 m.b. ogrodzenia z pręseł stalowych wokół budynku Wyścigowa 11.
5. Wykonano 3 szt. poręczy przy wejściach do klatek schodowych w budynkach Młodzieżowa 9, Róży Wiatrów 5 i Wyścigowa 11.
6. Naprawiono 44 szt. słupków ulicznych.

7. Dokonano napraw miejscowych ogrodzenia boiska do koszykówki na centralnym placu zabaw oraz urządzeń siłowni i placu zabaw.
8. Wykonano 3 szt. dodatkowych poręczy schodowych przy wejściach do budynków Młodzieżowa 9, Wyścigowa 11, Herberta 2.

#### **VI. Roboty różne**

1. Zamontowano 13 szt. nowych znaków drogowych na osiedlu.
2. Odśnieżono 3660 m<sup>2</sup> dachu budynku Herberta 14.
3. Zasadzono 32 szt. nowych drzew na osiedlu.
4. Zamontowano 4 szt. nowych ławek parkowych.

Ponadto wykonaliśmy wiele prac mających na celu utrzymanie należytej estetyki osiedla takich jak:

- Wielokrotne koszenie trawy, miejscowe odmładzanie żywopłotów poprzez nowe nasadzenia.
- Wywoziliśmy na bieżąco porzucone przez mieszkańców przedmioty i nieczystości z korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku.
- W okresie zimowym odśnieżaliśmy ulice i ciągi piesze oraz posypywaliśmy piaskiem i keramzytem.
- Po okresie zimowym na terenie osiedla zostały sprawdzone i udrożnione instalacje do odprowadzenia wód opadowych.
- Bieżące roboty konserwacyjno-naprawcze wykonywali konserwatorzy ogólnobudowlani administracji osiedla na podstawie dokonanych przeglądów okresowych i zgłoszeń dokonywanych przez mieszkańców osiedla.
- W trosce o bezpieczeństwo mieszkańców dużo uwagi poświęciliśmy, jak co 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, sprzątaniami klatek schodowych, zanieczyszczaniem osiedla przez ludzi i zwierzęta, nieprawidłowego parkowania samochodów, dewastacji mienia spółdzielczego.
- Wiele problemów natury porządkowej sprawiają mieszkańcy z lokali wynajmowanych 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, ponieważ wszyscy mieszkańcy ponoszą ich skutki finansowe. Poprawie bezpieczeństwa na Osiedlu służy monitoring osiedlowy, który udostępniliśmy III Komisariatowi Policji, oraz doświetlenie miejsc wskazywanych przez mieszkańców i Policję jako niebezpieczne.
- Uruchomiono na Osiedlu płatną strefę parkowania zarządzaną przez firmę EUROPARK, co pozwoliło wyeliminować całodzienne blokowanie miejsc postojowych przez samochody pracowników pobliskich instytucji.

Administracja Osiedla składa podziękowanie Członkom Rady Osiedla i Rady Nadzorczej 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.

Pełnomocnik Zarządu  
Kierownik Administracji Osiedla  
im. L. Kwieczkowskiego  
mgr inż. ANDRZEJ SZEMBO  
Licencja Zarządcy  
Nieruchomości nr 5445



## **ZAMIERZENIA REMONTOWE NA OSIEDLU „KRUCZKOWSKIEGO” NA ROK 2024**

Plan rzeczowy remontów na 2024 r. został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej oraz przez Radę Osiedla im. L. Kruczkowskiego.

### **Z. Herberta 9, 11, Przybylskiego 20, 22**

#### **Nieruchomość I/EK**

Kumulacja środków.

### **Z. Herberta 2, Młodzieżowa 2**

#### **Nieruchomość II/EK**

Remont elewacji ściana szczytowa od strony II klatki schodowej Z. Herberta 2.

Remont elewacji ściana szczytowa od strony I klatki schodowej Młodzieżowa 2.

### **Z. Herberta 6, Młodzieżowa 4, 5, 6, 7, 9**

#### **Nieruchomość III/EK**

Remont elewacji ściana osłonowa od strony balkonów Młodzieżowa 6.

Remont elewacji ściana osłonowa od strony balkonów Młodzieżowa 7.

### **Z. Herberta 8, Młodzieżowa 12**

#### **Nieruchomość IV/EK**

Remont elewacji ściana szczytowa od strony I klatki schodowej Z. Herberta 8.

### **Róży Wiatrów 5, Błękitna 7**

#### **Nieruchomość V/EK**

Remont elewacji ściana szczytowa od strony II klatki schodowej Błękitna 7.

Remont elewacji ściana szczytowa od strony II klatki schodowej Róży Wiatrów 5.

Wykonanie miejsc postojowych Róży Wiatrów 5.

### **Róży wiatrów 3, Błękitna 3, Z. Herberta 18, 20**

#### **Nieruchomość VI/EK**

Remont elewacji ściana osłonowa od strony balkonów Błękitna 3.

Remont elewacji ściana osłonowa od strony balkonów Róży Wiatrów 3.

### **Czeska 26**

#### **Nieruchomość VII/EK**

Kumulacja środków na renowacyjne malowanie elewacji budynku.

### **Wyścigowa 11**

#### **Nieruchomość VIII/EK**

Kumulacja środków na remont wejść do klatek.

### **Kunickiego 122**

#### **Nieruchomość IX/EK**

Kumulacja środków finansowych na remont ciągów jezdnych i miejsc postojowych.

### **Garáže**

#### **Nieruchomość X/EK**

Kumulacja środków finansowych na budowę drogi garażowej II etap.

### **Z. Herberta 14**

#### **Nieruchomość XI/EK**

Kumulacja środków na modernizację instalacji c.o.

### **Z. Herberta 22**

#### **Nieruchomość XII/EK**

Kumulacja środków finansowych na remonty doraźne.

### **OSIEDLE CZĘŚĆ WSPÓLNA**

Montaż dodatkowych kamer monitoringu osiedlowego 3 szt.

Pełnomocnik Zarządu  
Kierownik Administracji Osiedla  
im. L. Kruczkowskiego  
mgr inż. ANDRZEJ SZEMBO  
Licencja Zarządcy  
Nieruchomości nr 5445