

# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA „KALINOWSZCZYNA” PSM „KOLEJARZ” W LUBLINIE ZA ROK 2023.

Rada Osiedla „Kalinowszczyzna” w roku 2023 liczyła 16 osób i pracowała w następującym składzie:

## **Prezydium Rady:**

Robert Adach	– przewodniczący
Jan Pastucha	– zastępca przewodniczącego
Bogusława Harden	– sekretarz

oraz przewodniczący stałych komisji problemowych.

## **Komisja Rewizyjna:**

Adam Skowronek	– przewodniczący
Andrzej Zięba	– zastępca przewodniczącego
Maria Szawracka	– członek

## **Komisja ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:**

Adela Urbaś	– przewodnicząca
Maria Szawracka	– zastępca przewodniczącego
Krzysztof Warda, Anna Barczyńska	– członkowie

## **Komisja ds. Handlu i usług:**

Joanna Semeniuk	– przewodnicząca
Dorota Wójcik	– zastępca przewodniczącego
Magdalena Panasiuk	– członek

## **Komisja ds. Ładu i Porządku:**

Lucyna Kulik	– przewodnicząca
Jan Mierzwa	– zastępca przewodniczącego
Waldemar Wilczek, Małgorzata Surowiecka	– członkowie

1. W roku 2023 Rada Osiedla odbyła osiem posiedzeń plenarnych. Prawie przed każdym z tych posiedzeń (7 razy) odbywało się zebranie Prezydium Rady. W czterech posiedzeniach plenarnych uczestniczyli członkowie Zarządu PSM „Kolejarz”. We wszystkich posiedzeniach uczestniczył kierownik Administracji Osiedla pan Edmund Waryszak.
2. Działając w oparciu o Regulamin Rady Osiedla „Kalinowszczyzna” PSM „KOLEJARZ” Rada w minionym roku realizowała następujące zadania:
  - analizowała i opiniowała sprawozdania Zarządu Spółdzielni z realizacji zadań gospodarczych Osiedla Kalinowszczyzna za rok 2022 oraz I półrocze 2023,
  - analizowała wykonanie planu remontowo – konserwacyjnego Osiedla „Kalinowszczyzna” za rok 2022, analizowała i opiniowała założenia do planu gospodarczego Osiedla „Kalinowszczyzna” na rok 2023, przedłożony przez Zarząd Spółdzielni,
  - analizowała i opiniowała projekt struktury organizacyjnej Administracji Osiedla na rok 2024,
  - opiniowała wnioski o podział funduszy z nadwyżki budżetowej,
  - opiniowała wysokość kwot odpisu środków na fundusz remontowy i jego podział,
  - opiniowała prośby dotyczące regulacji stawek czynszowych wynajmowanych lokali użytkowych,
  - rozpatrywała prośby i postulaty mieszkańców osiedla, zgłaszane na piśmie oraz ustnie podczas dyżurów i uczestniczyła w rozmowach z mieszkańcami, niekiedy łagodząc sąsiedzkie konflikty.
3. Kontynuowano dyżury członków RO w klubie ODEON (dwa poniedziałki w miesiącu, członek Rady Osiedla był do dyspozycji mieszkańców w godz. 17.00 – 18.00).
4. Podczas zebrań plenarnych członkowie RO zgłaszali kierownictwu Administracji Osiedla własne pytania i postulaty związane z funkcjonowaniem osiedla.
5. Przeprowadzono kontrole stanu ulic, chodników, placów zabaw i śmietników, pod względem czystości, estetyki i bezpieczeństwa.
6. Prowadzono analizę stawek czynszowych lokali użytkowych i podmiotów dzierżawiących teren Spółdzielni.
7. Członkowie Rady Osiedla brali udział w przetargach mających na celu wyłonienie wykonawców na zaplanowane prace remontowe w Osiedlu, negocjacjach cenowych z wykonawcami i odbiorach technicznych wykonanych robót.
8. Rada Osiedla prowadziła analizę działalności społeczno-wychowawczej i kulturalnej Klubu Osiedlowego „Odeon”. Pracowała nad Regulaminem działalności kulturalno – oświatowej w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” oraz wnioskiem zmiany opłat w cenniku Klubu Osiedlowego „ODEON”.

Regulamin działalności kulturalno-oświatowej w PSM „Kolejarz” został przyjęty na posiedzeniu w dniu 27 marca 2023 r.

9. Rada Osiedla opiniowała wnioski firmy InPost w sprawie proponowanych kilku miejsc dla ustawienia paczkomatów; ustalono stawkę miesięcznej opłaty za wynajem miejsca przy budynku ul. Okrzei 2.
10. W związku z wysoką inflacją Rada Osiedla przedyskutowała temat podwyższenia odpisu remontowego będącego składnikiem opłat czynszowych i w listopadzie zgłosiła do Zarządu wnioski w tej sprawie.
11. Rada zajmowała się tematem korzystania z poszczególnych pomieszczeń wspólnych w budynkach, jak pralnie, suszarnie pod kątem ich użytkowania i dobrego wykorzystania.
12. Rada współdziałała z Zarządem Spółdzielni, Radą Nadzorczą, Administracją Osiedla, Radą Dzielnicy „Kalinowszczyzna”, jak również z innymi organizacjami i instytucjami działającymi na terenie osiedla.
13. W swoich działaniach Rada Osiedla miała na uwadze dobro mieszkańców, wzrost bezpieczeństwa, poprawę warunków życia i wypoczynku, poprawę stanu technicznego obiektów oraz warunków zamieszkania mieszkańców.
14. Przebieg posiedzeń RO zawarty jest w protokołach, które są do wglądu w Administracji Osiedla.
15. Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Osiedla w dniu 14.02.2024 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY OSIEDLA  
KALINOWSZCZYŻNA



mgr inż. Robert Adach

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA „KALINOWSZCZYŻNA” ZA 2023 ROK**

Sprawozdanie za rok 2023 przedstawia stabilną i niezmienną działalność w porównaniu do poprzednich lat. Administracja nadal skupia się na zapewnieniu mieszkańcom optymalnych warunków mieszkaniowych oraz utrzymaniu zasobów osiedlowych w należytej kondycji. W sprawozdaniu znajdują się informacje dotyczące remontów, struktury organizacyjnej, zatrudnienia, liczby mieszkań i budynków, a także kosztów utrzymania i eksploatacji. Administracja kontynuuje swoje obowiązki, takie jak kontrola jakości usług komunalnych, utrzymanie terenów zielonych oraz świadczenie usług dla mieszkańców. Sprawozdanie jest kompleksowe i prezentuje dane dotyczące działalności Administracji Osiedla „Kalinowszczyzna” w roku 2023.

Administracja Osiedla „Kalinowszczyzna” kontynuowała swoją działalność na niezmiennym poziomie, koncentrując się na zapewnieniu mieszkańcom optymalnych warunków mieszkaniowych. Administracja zarządza 34 budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się 2108 mieszkań oraz 4 pawilonami handlowo-usługowymi i 210 garażami. Powierzchnia terenów osiedla wynosi 151 938 m<sup>2</sup>, a powierzchnia zasobów, które są objęte Zarządem Administracji to 98 316,93 m<sup>2</sup>. Struktura organizacyjna Administracji osiedla wynosiła 30,75 etatów i została utrzymana na poziomie roku 2022.

W roku 2023 liczba mieszkańców osiedla wyniosła 3081 osób, co stanowiło stabilny poziom w porównaniu z poprzednimi latami. Administracja kontynuowała swoje działania mające na celu utrzymanie zasobów osiedlowych w należytym stanie technicznym oraz dbałość o tereny zielone. Ponadto, Administracja sprawowała kontrolę jakości świadczonych usług komunalnych oraz świadczyła usługi dla mieszkańców.

Wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz garaży w 2023 roku wyniosła 8 345 741 zł, natomiast przychody wyniosły 8 218 223 zł. Administracja Osiedla „Kalinowszczyzna” nadal skutecznie zarządza finansami, dążąc do zapewnienia optymalnego poziomu usług dla mieszkańców osiedla.

W kolejnych częściach sprawozdania szczegółowo omówię poszczególne obszary działalności Administracji oraz przedstawię wyniki osiągnięte w roku 2023.

### **SZEROKI ZAKRES ZAGADNIEŃ OBJĘTYCH DZIAŁALNOŚCIĄ ADMINISTRACJI OSIEDLA:**

1. Opracowywanie corocznych planów rzeczowych gospodarki mieszkaniowej zgodnie z przepisami prawa budowlanego, uwzględniając przeglądy stanu technicznego obiektów i budowli oraz możliwości ich pokrycia z wniesionych opłat.
2. Przygotowywanie i przeprowadzanie przetargów na roboty remontowo-budowlane w osiedlu.

3. Wykonywanie prac remontowych obiektów, pielęgnacja zieleni, usuwanie awarii oraz zimowe utrzymanie terenów osiedla przez pracowników Administracji.
4. Prowadzenie nadzorów inwestorskich nad remontami i naprawami głównymi obiektów, zarówno przez wykonawców zewnętrznych, jak i w zakresie własnym.
5. Prowadzenie bieżącej dokumentacji obiektów dla poszczególnych budynków.
6. Kwalifikowanie, przygotowywanie i prowadzenie dokumentacji wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach oraz uczestnictwo w likwidacji szkód mieszkaniowych w związku z ubieganiem się o odszkodowań z tytułu ubezpieczeń lokali.
7. Współpraca z Radą Osiedla w udzielaniu pomocy w łagodzeniu i rozwiązywaniu konfliktów międzysąsiedzkich.
8. Organizowanie i nadzorowanie wszystkich spraw związanych z porządkiem na Osiedlu, dbanie o utrzymanie należytego stanu sanitarno-porządkowego budynków, ich otoczenia oraz pomieszczeń ogólnego użytku. Nadzór nad wywozem nieczystości.
9. Prowadzenie bieżącej deratyzacji i dezynfekcji, dbanie o należyte wyposażenie i utrzymanie placów zabaw, remont urządzeń zabawowych, wymianę śmietniczek, ławek oraz piachu w piaskownicach. Kompleksowa pielęgnacja drzew, krzewów i trawników.
10. Bieżące umieszczanie ogłoszeń i komunikatów dotyczących działalności Spółdzielni w gablotach, dostarczanie korespondencji do skrzynek pocztowych. Współpraca z Komisariatem Policji i Strażą Miejską w sytuacjach naruszenia Regulaminu Porządku Domowego i Współżycia Mieszkańców.
11. Wykonywanie prac przygotowujących osiedle do okresu zimowego, zabezpieczanie środków do usuwania gołoledzi, przegląd i konserwacja sprzętu do odśnieżania, zabezpieczanie budynków przed utratą ciepła poprzez wymianę i reperację okienek piwnicznych oraz uszczelnienia drzwi w klatkach schodowych.

Wszystkie zadania stawiane przed Administracją zostały zrealizowane.

Rok 2023 był intensywnym okresem aktywności gospodarczej na osiedlu „Kalinowszczyzna”. Przeprowadzone prace remontowe i konserwacyjne przyczyniły się do poprawy stanu technicznego infrastruktury mieszkalnej oraz terenów zielonych. Dzięki efektywnemu zarządzaniu odpadami i zielenią, udało się utrzymać wysoki standard czystości i estetyki osiedla. Posiadane środki zostały przeznaczone zgodnie z planem na konserwację i rozwój infrastruktury, zapewniając mieszkańcom komfortowe warunki życia. Wsparcie techniczne udzielane mieszkańcom przyczyniło się do szybkiego usuwania usterek i podnoszenia jakości życia na osiedlu. Patrząc w przyszłość, planujemy kontynuację działań mających na celu utrzymanie wysokiego standardu infrastruktury oraz rozwój osiedla zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców i wymogami czasu. Dziękujemy wszystkim za zaangażowanie i współpracę w tworzeniu lepszego otoczenia życia na osiedlu „Kalinowszczyzna”.

## **REALIZACJA PLANU REMONTOWO – KONSERWACYJNEGO W 2023 ROKU**

Plan na rok 2023 został zrealizowany zgodnie z założeniami. W ramach funduszu remontowego w 2023 roku przeprowadzono następujące prace remontowe i konserwacyjne:

1. Prace malarskie, murarskie i tynkarskie: ul. Dembowskiego 4, Dembowskiego 8, Lwowska 7, Stefana Okrzei 3, Stefana Okrzei 5, Stefana Okrzei 6, Stefana Okrzei 16.
2. Prace dociepleniowe i elewacyjne: ul. Dembowskiego 4, Lwowska 7, Stefana Okrzei 3, Stefana Okrzei 5, Stefana Okrzei 6.
3. Prace dekarско-blacharskie: ul. Czwartek 14, Dembowskiego 4, Dembowskiego 12, Krzemieniecka 1, Krzemieniecka 3, Krzemieniecka 5, Stefana Okrzei 5, Stefana Okrzei 6, Stefana Okrzei 8, Stefana Okrzei 12, Stefana Okrzei 13, Stefana Okrzei 18, Sieroca 3.
4. Prace stolarskie i ślusarskie: ul. Dembowskiego 8, Dembowskiego 10, Dembowskiego 12, Kalinowszczyzna 8, Stefana Okrzei 2, Stefana Okrzei 3, Stefana Okrzei 12.
5. Prace drogowe i brukarskie: ul. Dembowskiego 3, Dembowskiego 8, Dembowskiego 15, Krzemieniecka 5, Stefana Okrzei 2.
6. Prace elektryczne: ul. Kalinowszczyzna 26, ul. Stefana Okrzei 12.
7. Instalacje przeciwoblodzeniowe: ul. Krzemieniecka 7, Stefana Okrzei 10, Stefana Okrzei 13.
8. Prace hydrauliczne i sanitarno-gazowe: ul. Kalinowszczyzna 8, Lwowska 13, Stefana Okrzei 13.
9. Prace modernizacyjne – wymiana ocieplenia: ul. Lwowska 7, Dembowskiego 4, ul. Stefana Okrzei 3, ul. Stefana Okrzei 5, Stefana Okrzei 8.
10. Montaż dźwigu osobowego: ul. Krzemieniecka 5.
11. Wymiana domofonów na cyfrowe: ul. Czwartek 8, Dembowskiego 6, Lwowska 13, Stefana Okrzei 4, Stefana Okrzei 6.

Prace ogólnobudowlane i ogrodnicze:

- Osiedle - remont urządzeń zabawowych i modernizacja architektury.
- Osiedle - wymiana urządzeń zabawowych.
- Osiedle - rekultywacja terenów zielonych, nasadzenia i pielęgnacja zieleni.

W roku 2023 poniesione wydatki na pokrycie wykonanych prac remontowo-konserwacyjnych w osiedlu wyniosły 2 736 372,73 zł. Administracja na bieżąco likwidowała występujące usterki i świadczyła swoje usługi na rzecz mieszkańców naszego osiedla, utrzymując zasoby w dobrym stanie technicznym. Oprócz realizacji planowych prac, pracownicy administracji usunęli 523 usterki.

### **PLAN NA ROK 2024:**

1. Kontynuacja prowadzenia wymiany istniejących ociepleń na metodę lekką, niezbędnych remontów poszczególnych obiektów i budowli, uwzględniając priorytety i budżet.
2. Wprowadzenie nowych rozwiązań technicznych które pozwolą na oszczędność energii.
3. Kontynuacja wymiany opraw oświetleniowych na typu LED z czujnikami ruchu w budynkach. Monitorowanie i kontrola zużycia energii elektrycznej w budynkach, aby identyfikować i eliminować nadmierne zużycie.
4. Kontynuacja wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach oraz uzupełnianie głowic termostatycznych, aby ograniczyć zużycie ciepła. Przeprowadzenie regularnych inspekcji systemów grzewczych w celu zapewnienia ich optymalnej wydajności.
5. Przeprowadzenie regulacji zaworów termostatycznych w pralniach i suszarniach przed sezonem grzewczym, aby zmniejszyć zużycie ciepła.
6. Kontynuacja instalacji paneli fotowoltaicznych na osiedlu, w szczególności w miejscach zaciemnionych lampami pomiędzy budynkami czy altanami śmietnikowymi. Monitorowanie wydajności tych instalacji i ewentualne wprowadzanie ulepszeń.
7. Kontynuacja dbania o zielen na osiedlu, w tym pielęgnacja drzew, strzyżenie żywopłotów, koszenie trawników oraz likwidacja wydeptów. Przeprowadzenie regularnych inspekcji zieleni w celu identyfikacji i eliminacji zagrożeń dla bezpieczeństwa mieszkańców.
8. Kontynuacja działań mających na celu zapewnienie odpowiednich warunków do biegania i zabaw na świeżym powietrzu dla najmłodszych mieszkańców. Modernizacja i utrzymanie placów zabaw oraz innych terenów rekreacyjnych.
9. Kontynuacja działań mających na celu podniesienie świadomości mieszkańców na temat oszczędzania energii i dbania o środowisko.
10. Kontynuowanie działań administracji w zakresie oszczędzania energii, wprowadzanie ewentualnych ulepszeń utrzymania infrastruktury i dbania o zielen.

### **PLAN RZECZOWY REMONTÓW OSIEDLE „KALINOWSZCZYŻNA” NA ROK 2024**


I/EB	Kalinowszczyzna 8 Kalinowszczyzna 10 Kalinowszczyzna 12	Zakres robót
1	Kalinowszczyzna 10 - Remont docieplenia ściany szczytowej wschodniej	135 m <sup>2</sup>
2	Kalinowszczyzna 12- Remont docieplenia ściany szczytowej wschodniej	135 m <sup>2</sup>
II/EB	Lwowska 7 Lwowska 9	Zakres robót
1	Lwowska 7 - remont docieplenia ścian (c.d.)	423 m <sup>2</sup>
III/EB	Okrzei 3,5 Lwowska 13	Zakres robót
1	Okrzei 5 - wymiana wodomierzy	178 szt
2	Lwowska 13 - wymiana wodomierzy	180 szt
3	Okrzei 5 - remont docieplenia ściany wschodniej, remont wejść do budynku, montaż daszków	856 m <sup>2</sup>
4	Lwowska 13 - montaż siatek p. ptakom na wylotach kominów, wymiana rynny	12,50 m <sup>2</sup>
IV/EB	Okrzei 2, 4 ,6,8	Zakres robót
1	Okrzei 4 - wymiana docieplenia ścian szczytowych, rur spustowych, wraz z projektem	450 m <sup>2</sup>
2	Okrzei 2/IV kl. schodowa - wymiana domofonów na cyfrowe	1 kpl.
	Lokale użytkowe ul. Okrzei 2	

1	Wykonanie opinii technicznej, projektu wykonawczego - I -etap kompleksowego remontu ekranów i nawierzchni tarasu.	1 kpl.
V/EB	Okrzei 10, 12, 13, 14, 16, 18	Zakres robót
1	Okrzei 10 - przegląd elektryczny	1 kpl.
2	Okrzei 10/II kl. schodowa - wymiana dźwigu osobowego, lub Okrzei 12 - I-etap wymiana ocieplenia	1 kpl.
3	Okrzei 12 - remont ekranów balkonów od strony południowej	17 kpl.
VI/ EB	Krzemieniecka 3, 5, 7, Dembowskiego 6, 8, 10, 12	Zakres robót
1	Krzemieniecka 5 - przegląd elektryczny	1 kpl.
2	Dembowskiego 8 - miejscowa naprawa tynku elewacji od południa	1 kpl.
4	Krzemieniecka 7, Dembowskiego 10 - spłata kredytu na windy	2 kpl.
5	Krzemieniecka 3 - remont docieplenia na ścianach szczytowych	320 m <sup>2</sup>
6	Dembowskiego 12 - przegląd elektryczny	1 kpl.
7	Krzemieniecka 3 - przegląd elektryczny	1 kpl.
8	Dembowskiego 8 - wymiana wodomierzy	174 szt.
9	Dembowskiego 6 - wymiana wodomierzy	60 szt.
10	Krzemieniecka 5 - wymiana wodomierzy	146 szt.
11	Krzemieniecka 7 - wymiana wodomierzy	142 szt.
12	Krzemieniecka 3 - wymiana wodomierzy	60 szt.
13	Dembowskiego 10 - wymiana wodomierzy	150 szt.
14	Dembowskiego 12 - wymiana wodomierzy	150 szt.
15	Krzemieniecka 5 - ułożenie gresu na parterze	1 kpl.
VII/EB, VIII/EB	Krzemieniecka 1, Dembowskiego 4	Zakres robót
1	Dembowskiego 4 - Wymiana docieplenia ściany południowej	800 m <sup>2</sup>
2	Dembowskiego 4 a Krzemieniecka 1 - Remont muru oporowego	1 kpl.
IX/EB	Lwowska 24	Zakres robót
1	Wymiana docieplenia ściany południowej, wraz z projektem - I etap	1 kpl.
X/EB	Probostwo 21b	Zakres robót
1	Wymiana wodomierzy	16 szt.
2	Malowanie klatki schodowej	1 kpl.
XI/EB	Sieroca 3	Zakres robót
	Kumulacja środków	0
XII/EB	Hirszfelda 21	Zakres robót
1	Przeład instalacji elektrycznej	69 m
XIII/EB	Czwartek 8	Zakres robót
1	Kumulacja środków	0
XIV/EB	Czwartek 14	Zakres robót
1	Remont pionu balkonów	4 szt.
XV/EB	Czwartek 21	Zakres robót
1	Montaż wiatrołapów z przebudową stopni (przeniesienie z 2023 r.)	2 kpl.
XVI/EB	Kalinowszczyzna 12a garaże	Zakres robót
1	Kumulacja środków	0

XVII/EB	Dembowskiego 3 garaże	Zakres robót
1	Ułożenie kostki na podjazdach do garaży	159,50m <sup>2</sup>
XVIII/EB	Dembowskiego 15 garaże	Zakres robót
1	Kontynuacja konserwacji obr. blacharskich i miejsc. naprawa tynków	1 kpl.
XIX/EB	Kalinowszczyzna 26	Zakres robót
1	Remont schodów	1 kpl.
2	Remont muru oporowego - II etap	1 kpl.
XX/EB	Kalinowszczyzna 46	Zakres robót
1	Malowanie ogrodzenia - II etap	1 kpl.
XXI/EB	Kalinowszczyzna 46a	Zakres robót
1	Kumulacja środków	0
	Część wspólna	Zakres robót
1	Wymiana stolarki okiennej - 5 mieszk.	5 kpl.
2	Remont urządzeń zabawowych, koszy, śmietniczek, ławek, ogrodzenia itp. - A. O.	1 kpl.
3	Wymiana urządzeń zabawowych	1 kpl.

Nasze plany na przyszłość osiedla „Kalinowszczyzna” są ambitne i skoncentrowane na dalszym rozwoju oraz poprawie jakości życia mieszkańców. Kontynuacja prac remontowych, modernizacyjnych i ekologicznych pozwoli nam utrzymać wysoki standard infrastruktury i dbałość o środowisko. Poprzez inicjatywy oraz wsparcie techniczne, będziemy dążyć do jeszcze silniejszego zintegrowania społeczności osiedlowej oraz zapewnienia szybkiej reakcji na potrzeby mieszkańców. Konsultacje z Radą Osiedla, mieszkańcami oraz ciągłe dostosowywanie się do zmieniających się norm i przepisów prawnych będą kluczowe dla naszej działalności. Naszym celem jest stworzenie przyjaznego, nowoczesnego i zrównoważonego osiedla, które będzie odpowiedzią na potrzeby i oczekiwania naszej społeczności. Dziękujemy wszystkim za zaangażowanie i współpracę oraz z niecierpliwością oczekujemy realizacji naszych wspólnych planów na przyszłość.

Z wyrazami szacunku,  
Kierownik Osiedla  
Pełnomocnik Zarządu  
mgr inż. Edmund Waryszak

Pełnomocnik Zarządu  
Kierownik Administracji  
Osiedle "KALINOWSZCZYŻNA"  
Licencja Zarządu Nr 5472  
  
mgr inż. *Edmund Waryszak*