

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. J. SŁOWACKIEGO ZA ROK 2017

I. DANE O OSIEDLU

Powierzchnia mieszkalna oraz ilość lokali handlowo – usługowych wygospodarowanych, garaży przedstawia się następująco:

ilość mieszkań **1964 szt.**

łączna powierzchnia **85 555,11 m²**
w tym:

- odrębna własność na koniec 2017r. **740 mieszkań**
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu **1285 mieszkań**
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu **22 mieszkania**
- najem **7 mieszkań**
- ilość garaży **304 szt.**
- łączna powierzchnia **4 836,5m²**

w tym:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu **203 garaży**
- odrębna własność **88 garaży**
- najem / łącznie z motocyklowymi / **13 garaży**
- ilość lokali handlowo- usługowych wygospodarowanych **24 szt.**
- łączna powierzchnia **817,4 m²**

SPRAWY TERENOWO-PRAWNE

Osiedle zajmuje powierzchnię **16 ha 91 ary 92m²**
w tym:

- własność spółdzielni **13 ha 82 ar 90m²**
- użytkowanie wieczyste usługi (lokale użytkowe), mienie spółdzielni **3 ha 09ar 02m²**
- Teren, na którym wybudowany jest kościół, stanowi własność parafii.
- Obiekty takie jak Szkoła, Przedszkole, Żłobek, Przychodnia Zdrowia wraz z terenem są wydzielone z Osiedla i stanowią własność Gminy Lublin.

Własnością miasta jest również ulica Balladyny. Od dłuższego czasu z uwagi na jej zły stan Rada Osiedla jak i Administracja, czynią starania aby miasto przeprowadziło remont ulicy.

Za w/m wydzielone z osiedla tereny nie płacimy podatku.

Każdy zainteresowany mieszkaniec może bez przeszkód zmienić status swojego lokalu mieszkalnego lub garażu przekształcając go z lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.

II. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI Wyniki finansowe

Łączne koszty poniesione na bieżącą eksploatację oraz utrzymanie zasobów mieszkaniowych oraz garaży w 2017 roku wyniosły – **4 359 516,73 zł**

natomiast wpływy – **4 379 617,41 zł**

Z przeprowadzonej analizy przychodów i kosztów: (**4 379 617,41 zł – 4 359 516,73 zł = 29 100,68 zł**) wynika, że eksploatacja podstawowa zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **29 100,68 zł.**

W roku 2017 nie były zmieniane żadne stawki opłat, zależne od Spółdzielni.

Nie zostały również zmienione stawki opłat niezależne / np. podatki, woda centralne ogrzewanie/. W roku 2017 nie było żadnych podwyżek opłat dla mieszkańców Spółdzielni.

ZARZĄDZANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Administracja osiedla w roku 2017 pracowała w oparciu o zatwierdzoną, przez Radę Osiedla w dniu 26 października 2016r. strukturę organizacyjną, która przedstawiała się następująco ogółem - 22 etatów w tym:

- 5 konserwatorów
- 10 gospodarzy rejonu
- 5 pracowników nierobotniczych

Zarządzanie w osiedlu nieruchomościami to działania organizacyjne, finansowe i techniczne, które razem mają zapewnić dobre i bezpieczne warunki mieszkaniowe.

Do podstawowych zadań administracji osiedla jako zarządcy nieruchomości należy:

- bieżąca eksploatacja zasobów
- utrzymanie obiektów budowlanych w dobrym stanie technicznym - zgodnie z obowiązującą ustawą z 07 lipca 1994 roku **PRAWO BUDOWLANE** oraz późniejszymi zmianami.
- oraz świadczenie usług dla mieszkańców.

Bezpośredni nadzór nad jakością wykonywanych na rzecz osiedla usług, robót budowlanych oraz ich rozliczanie, wykonują posiadający odpowiednie uprawnienia zatrudnieni w administracji pracownicy techniczni.

Zatrudnieni w administracji konserwatorzy wykonywali takie roboty jak naprawa instalacji elektrycznej, naprawa instalacji wodno – kanalizacyjnej, naprawa zamków, szklenie i naprawa okien, roboty dekarские i murarskie oraz inne naprawy i remonty, które są konieczne w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w nie pogorszonym stanie technicznym.

W sumie zrealizowano 1108 zgłoszeń w tym:

- elektrycznych – 824
- budowlanych – 284

W roku 2017 tak jak w latach poprzednich remontowano; ciągi pieszo jezdne, kominy, elektryczne tablice rozdzielcze, wymieniano w piwnicach poziomy instalacji wodnej i kanalizacyjnej.



Remont klatki schodowej w budynkach przy ulicach Ballady 6 i Skierki 1



Ogrodzenie centralnego placu zabaw



Remont kominów przy ulicy Balladyny 16



Remont śmietnika przy ul. Balladyny 2



Wyremontowane schody przy pomniku J. Słowackiego

W trosce o bezpieczeństwo i estetykę osiedla prowadzimy racjonalną gospodarkę terenów zielonych. Planując wycinki starych drzew, oraz sadząc w to miejsce nowe drzewa i krzewy zgodnie otrzymanymi decyzjami Miejskiego Inspektora Ochrony Środowiska. Oczywiście wszystkie roboty oraz zakupy dokonywane są w miarę posiadanych środków finansowych.

Do zadań pracowników Administracji należy również bieżąca kontrola jakości świadczonych na rzecz osiedla usług wykonywanych przez firmy zewnętrzne i przedsiębiorstwa komunalne. Sprawdzana jest jakość wykonanych robót jak i rzetelność rozliczeń za te usługi.

Drugim kierunkiem działalności Administracji Osiedla to remonty.

Administracja Osiedla zabezpieczała utrzymanie należytego stanu technicznego zasobów poprzez:

- prowadzenie remontów w systemie zleconym
- prowadzenie remontów własną grupą konserwatorów

Ustawa **PRAWO BUDOWLANE** nakłada na Spółdzielnię utrzymanie zasobów w dobrym stanie technicznym. Wiąże się to z obowiązkiem dokonywania rocznych i pięcioletnich przeglądów budynków. Dlatego większość robót zawartych w zatwierdzanym przez Radę Osiedla planie remontów wynika wprost z protokołów i zaleceń po w/w przeglądach. W roku 2017 zrealizowano w całości zatwierdzony przez Radę Osiedla plan remontów.

Gospodarka funduszem remontowym w roku 2017 przedstawiała się następująco:

Środki do wykorzystania (lokale mieszkalne, garaże, plastikówki) Razem **1 210 877 zł**

Wydatki na remonty (remont bud. mieszkalnych, placów, alejek) Razem **1 238 989 zł**

Z przeprowadzonej analizy wpływów i kosztów wynika: **(1 210 877 zł – 1 238 989 zł = – 28 112 zł)**

że fundusz remontowy został wykorzystany w **102,3%**

W roku 2017 zostały wykonane w budynkach mieszkalnych i garażach następujące prace remontowe.

NIERUCHOMOŚĆ NR 1

dz. nr 18/14 – pow. 2h, 91a, 47 m²

BALLADYNY 2,4,6,8

- remont balkonów 25 szt.
- roboty hydrauliczne : polegające na wymianie poziomów i pionów instalacji wodnej Balladyny 2, udrażnianiu pionów kanalizacyjnych
- roboty drogowe kostka c.a 94 m²
- remont altan śmietnikowych 2szt.

W 2017r., w nieruchomości Nr 1 środki na remonty wykorzystano w 100 %.

NIERUCHOMOŚĆ NR 2

dz. nr 18/13 – pow. 3h, 60a, 74 m²

BALLADYNY 12,16,18,20

- remont balkonów 37 szt.
- roboty hydrauliczne polegające na wymianie poziomów i pionów instalacji wodnej Balladyny 12, udrażnianiu pionów kanalizacyjnych
- wymiana tablic piętrowych Balladyny 12/ 10,17 kl.
- wymiana drzwi piwnicznych Balladyny 18II kl /szt.1
- roboty drogowe kostka c.a 41m²

W 2017r., w nieruchomości Nr 2 środki na remonty wykorzystano 100 %.

NIERUCHOMOŚĆ NR 3

dz. nr 18/10 – pow. 1h, 22 a, 90m²

ZANA 8,10,12

- wymiana tablic piętrowych Zana 10/część niższa
- remont komór zsykowych wymiana szuflad
- roboty hydrauliczne polegające na udrażnianiu pionów kanalizacyjnych budynkach Zana 8,10,12
- zakup elementów wzmacniających balkony
- montaż wodomierzy

W 2017r., w nieruchomości Nr 3 środki na remonty wykorzystano 132 %.

NIERUCHOMOŚĆ NR 4

dz. nr 36 – pow. 3h, 9a, 63m²

SKIERKI 1,3,5,7

- remont balkonów 31 szt.
- roboty hydrauliczne: polegające na wymianie poziomów instalacji wodnej - udrażnianiu pionów kanalizacyjnych.
- wymiana tablic piętrowych Skierki 3/ II kl
- roboty malarskie c.a 308 m²
- wymiana okienek piwnicznych 55 szt.

W 2017.,r w nieruchomości Nr 4 środki na remonty wykorzystano 97 %.

NIERUCHOMOŚĆ NR 5

dz. nr 18/15 – pow. 1h, 70a, 59m²

WILEŃSKA 7,11,15

- roboty hydrauliczne polegające na wymianie pionów instalacji wodnej - udrażnianiu pionów kanalizacyjnych Wileńska 7,11,15
- wymiana drzwi wahadłowych Wileńska 15/ szt.1
- montaż wodomierzy

W 2017., w nieruchomości Nr 5 środki na remonty wykorzystano w 106 %.

NIERUCHOMOŚĆ NR 6

dz. nr 18/16 – pow. 23a, 31m²

GARAŻE NR 9 I 13 PRZY UL. WILEŃSKIEJ

Z uwagi na przekroczenie w latach ubiegłych w nieruchomości Nr 6 zakresu rzeczowego robót remontowych ponad posiadane środki finansowe fundusz remontowy został odbudowany i stan jego na 31.12.2017 wynosi 12 137zł.

NIERUCHOMOŚĆ NR 7

dz. nr 38 – pow. 45a, 90 m²

GARAŻE NR 1,1A,1B,1C,1D,1E PRZY UL. BALLADYNY

- wymiana rynien spustowych, naprawa koszy spływowych wg potrzeb

W 2017r w nieruchomości Nr 7 nie prowadzono żadnych remontów tylko drobne konserwacje. Obecnie środki finansowe są gromadzone na remont podjazdów w związku z planowanym przyszłościowo przez miasto remontem ulicy Balladyny.

Stan funduszu remontowego na 31.12.2017 wynosi 98 622,00 zł

NIERUCHOMOŚĆ NR 8

DZ. NR 37 – POW. 58A, 36M²

GARAŻE NR 3,5,5A,5B,5C PRZY UL. BALLADYNY

- wymiana rynien spustowych, naprawa koszy spływowych wg potrzeb
- remont placu wjazdowego
- remont dachu

W 2017r., w nieruchomości Nr 8 środki na remonty wykorzystano tylko w 29 %.

Obecnie środki finansowe są gromadzone na remont podjazdów w związku z planowanym przyszłościowo przez miasto remontem ulicy Balladyny.

Stan funduszu remontowego na 31.12.2017 wynosi 153 641,00 zł.

Inne roboty roku 2017 to ułożenie kostki przy pomniku J. Słowackiego oraz na placu zabaw przy ul. Wileńskiej tj. razem 1251 m²

Ponadto został ogrodzony drewnianym płotkiem centralny plac zabaw i wyposażony w nowe urządzenia zabawowe.

ZALEGŁOŚCI

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na koniec roku 2017 wyniosły:

lokale mieszkalne zł

wskaźnik zadłużenia na 31.12.2016 wyniósł 7,26 %
na 31.12.2017 wyniósł 6,48 %
spadek o 0,78 p.p do roku 2016

garaże zł

wskaźnik zadłużenia na 31.12.2016 wyniósł 4,18 %
na 31.12.2017 wyniósł 2,28 %
spadek o 1,9 p.p do roku 2016

razem zaległości w roku 2016 617 486,90 zł
tj 7,20 %

razem zaległości w roku 2017 557 759,52 zł
tj 6,40 %

Porównując to do roku ubiegłego tj. 2016 zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne w skali roku 2017 zmalały o 0,78 p.p natomiast za garaże o 1,9 p.p.

– wymieniać elektryczne tablice piętrowe wraz z kablami / w/z/, nie spełniające wymogów obowiązujących obecnie w tym zakresie norm. z dostosowaniem do poboru powiększonej mocy.

– przeprowadzić modernizację altany śmietnikowej przy ul. Balladyny 12/ IV segm. z dostosowaniem do wymogów ustawy o segregacji odpadów.

– w nieruchomościach garażowych sukcesywnie remontować instalację elektryczną, wykonać nowe zasilanie do zespołów garażowych przy ulicy Balladyny 3,5 z przeniesieniem układu pomiarowego. Istniejące jest uszkodzone pod ulicą Balladyny.

III. INFORMACJE BIEŻĄCE

Podsumowując sprawozdanie podzielę się problemami jakie występują w osiedlu, oraz z jakimi zgłasza się do mnie mieszkańcy.

W większości są to te same zagadnienia powtarzające się z roku na rok, poinformuję o tych najważniejszych.

Bardzo ważną sprawą jest stan techniczny budynków, wiąże się to z bezpieczeństwem oraz zapewnieniem dostawy mediów (wody, energii elektrycznej, energii cieplnej i gazu).

Przeglądy roczne i pięcioletnie które wykonujemy nie wskazują aby jakkolwiek budynek miał uszkodzone elementy konstrukcyjne. W każdym roku podczas przeglądów oceniane są elementy konstrukcyjne balkonów, te które mają włoskowate pęknięcia, lub ubytki betonu uzupełniamy, a konstrukcje wzmocniamy stalowymi wzmocnieniami w/g ekspertyzy opracowanej przez specjalistów z NOT. Oceniając stan balkonów wiemy że w przyszłości konieczne jest założenie wzmocnień i przetarcie elementów betonowych środkami uszczelniającymi wszystkich a nie tylko wybranych podczas przeglądów balkonów.

Instalacje centralnego ogrzewania, gazowe są w dobrym stanie technicznym, wymagają tylko właściwej konserwacji.

Instalacje wodne szczególnie przy przejściach przez stropy są skorodowane.

Obecnie kontynuowana jest wymiana poziomów wodnych w piwnicach we wszystkich budynkach. Do końca 2017 roku wymieniono poziomy wodne w około 80% budynków w całym osiedlu.

Również instalacja elektryczna, tablice rozdzielcze główne i piętrowe wykonane z płyt paździerzowych przy przeciążeniu wypalają się. Zamontowane urządzenia wyłączniki, rozłączniki nie są już produkowane, brak jest części zamiennych jeśli zachodzi konieczność remontu, wymieniać musimy całe tablice łącznie z głównymi aluminiowymi kablami.

Instalacja kanalizacyjna szczególnie w wieżowcach w pionach kuchennych zapycha się, jest to spowodowane osadzaniem się wewnątrz rur tłuszczu i kamienia.

| ANALIZA ZALEGŁOŚCI W NIERUCHOMOŚCIACH | | | | | |
|---------------------------------------|----|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| NIERUCHOMOŚĆ | NR | Zaległość na 31.12.2016r. | Wskaźnik na 31.12.2016r. | Zaległość na 31.12.2017r. | Wskaźnik na 31.12.2017r. |
| Balladyny 2,4,6,8 | 1. | 70 375,99 | 4,70% | 77 733,09 | 5,06% |
| Balladyny 12,16,18,20 | 2. | 224 219,32 | 11,48% | 176 503,57 | 9,08% |
| Zana 8,10,12 | 3. | 132 198,78 | 8,34% | 138 585,60 | 8,55% |
| Skierki 1,3,5,7 | 4. | 104 338,53 | 5,62% | 99 938,80 | 5,26% |
| Wileńska 7,11,15 | 5. | 79 357,86 | 5,23% | 61 274,17 | 3,94% |
| RAZEM | | 610 490,49 | 7,26% | 554 035,23 | 6,48% |

Tak jak w latach ubiegłych w roku 2018 planujemy kontynuować następujące remonty:

- zakładanie konstrukcji wzmocniających balkony, uzupełnianie ubytków i włoskowatych pęknięć.
- remont kominów
- remont wejść do budynków.
- wymieniać skorodowane piony i poziomy instalacji wodnej w piwnicach

Sytuację pogarsza fakt podłączania do pionu kuchennego pralek. Tam gdzie zachodzi konieczność czyścimy je wynajmując specjalistyczne firmy.

Nadal otwartą sprawą jest założenie ciepłej wody użytkowej. Możliwość dostarczenia jej do mieszkań została przedstawiona we wkładce do informatora Nr 79/2012 r. W przeprowadzonym referendum mieszkańcy nie wyrazili zgody na jej założenie. Jednak obecnie wielu mieszkańców a szczególnie ci którzy nabyli mieszkania w ostatnim okresie deklaruje chęć partycypacji w kosztach założenie centralnej ciepłej wody. Obecnie zgodnie z wnioskiem z Walnego Zgromadzenia członków budynku Wileńska 11 firma, „WAMACO” będzie dostosowywać projekt tak aby można było przeprowadzić instalację ciepłej wody klatką schodową. Pierwotnie wykonany projekt zakładał że instalacja przebiegać będzie kanałem spalinywym. (Wniosek z Walnego Zgromadzenia Nr 3)

Podzielone są również opinie co do remontu instalacji centralnego ogrzewania w wieżowcach /Wileńska 11,15, Zana 8, 10,12/ tam gdzie występuje jednorówka. Podczas spotkań i rozmów z mieszkańcami wynika że wielu z nich jest zainteresowanych oszczędzaniem ciepła szczególnie na wyższych kondygnacjach tam gdzie występuje przegrzewanie.

Problem ten został szeroko opisany w Informatorze nr 79/2012 r.

Kolejną sprawą zgłaszaną przez mieszkańców jest wymian nawierzchni alejek z asfaltu na kostkę brukową. Remontowane są tylko te alejki i schody które są bardzo zniszczone i zagrażają bezpieczeństwu. Wszystkie główne ciągi zostały już wymienione. W roku 2017 wymieniono nawierzchnie alejek na placu centralnym przy pomniku Juliusza Słowackiego, oraz ścieżkę rowerową na placu zabaw. W kolejnych latach w miarę możliwości finansowych roboty będą kontynuowane na alejkach bocznych.

Kolejną bardzo ważną sprawą to docieplenia budynków. Poinformuje Państwa jakie działania były podejmowane w tej sprawie w latach 2014-2017.

Spółdzielnia zgłosiła do Planu Gospodarki Niskoemisyjnej Miasta Lublin na lata 2014 –2020 docieplenie dwóch budynków. Uchwałą Rady Miasta Lublin nr 360/XIII/2015 z dnia 23 grudnia 2015r Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta Lublin został przyjęty.

W związku z powyższym na działania wpisane do Planu Gospodarki Niskoemisyjnej Miasta Lublin i podjętej w/m Uchwały Rady Miasta Lublin wystąpiliśmy o środki unijne z programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko w zakresie wspierania efektywności energetycznej w budynkach na zasadzie konkursu.

W maju 2016r Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej ogłosił szczegóły konkursu i nabór projektów.

W dniu 31 01 2016r. otrzymaliśmy z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej informację że nasze projekty / dwa/ zostały ocenione pozytywnie pod względem formalnym. Kolejne dwa etapy I i II również przeszły pozytywnie, ocenę merytoryczną. Wg założeń konkursu koszt termomodernizacji tzw. głębokiej jednego budynku niskiego wyniósł by około 900 tysięcy zł. /termomodernizacja głęboka to - docieplenie stropodachu, stropów w piwnicach, izolacja fundamentów, wymiana instalacji elektrycznej i oświetlenia centralnego ogrzewania /.

Zaproponowane przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie dofinansowanie tego zadania to tylko około 12% gdzie w latach dziewięćdziesiątych dofinansowanie z Urzędu Wojewódzkiego wynosiło około 60%.

Przy tak niskim dofinansowaniu docieplenie całego osiedla nie jest możliwe.

Spółdzielnia próbowała również drugiej ścieżki pozyskania środków tj z Osi Priorytetowej Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014- 2020 jednakże z uwagi, że spółdzielnia znajduje się na obszarze ZIT LOF / Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Lubelskiego obszaru Funkcjonalnego / dofinansowanie działań w ramach gospodarki niskoemisyjnej Województwa również nie jest możliwe.

Na tą chwilę pozostaje zaciągnięcie kredytu lub docieplenie ze środków własnych.

Wszystkie wykonywane remonty; balkonów, pokryć dachowych, kominów, roboty instalacyjne wykonywane są z odpisu na fundusz remontowy.

Na pełne spełnienie oczekiwań mieszkańców ustalony odpis jest nie wystarczający. Wykonanie większego zakresu robót remontowych w krótszym czasie wymaga odpisu 5,00- 6,00 zł/m², a to nie jest możliwe do zrealizowania.

Wielu mieszkańców zwraca się do Administracji z prośbą o ograniczenie możliwości jeżdżenia samochodami wewnątrz Osiedla.

Administracja nie ma prawa legitymować ani karać właścicieli samochodów którzy nie przestrzegają przepisów Kodeksu Drogowego.

Osiedle zostało oznakowane znakami drogowymi w/g opracowanego przez specjalistów projektu. Znaki zostały ustawione we wszystkich wjazdach i wyjazdach z osiedla. Dalej w tym zakresie reagować może tylko Policja i Straż Miejska.

Koszty utrzymania Osiedla stale powiększają się w związku z bezmyślnymi zniszczeniami.

Nie sposób nie zauważyć problemu dewastacji, który występuje w każdym roku. Na pewno obserwujecie Państwo niszczenie drzwi wejściowych, instalacji domofonowej, komór zsympowych w wieżowcach,

wybijanie szyb, malowanie elewacji i ścian w klatkach schodowych. Niektórzy ludzie traktują budynki, place, zieleń jak nie swoje. Przecież własność spółdzielcza to zbiorowa własność indywidualna każdego kto posiada mieszkanie i wnosi opłaty. Za to wszystko trzeba będzie zapłacić i to w ramach właśnie tych wnoszonych opłat.

W imieniu mieszkańców zwracam się do osób karmiących gołębie na placu centralnym, balkonach i przed budynkami. Siadające na gzymsach gołębie niszczą odchodami elewacje, zanieczyszczają balkony a rozchodzący się fetor uniemożliwia otwarcie okien. Choroby przenoszone przez ich pasożyty zostały opisane w Informatorze nr 74/2011r. Mieszkańcy, którzy narażeni są na takie sąsiedztwo zwracają się z prośbą aby składać wnioski do Straży Miejskiej i Policji o ukaranie osób dokarmiających ptaki w miejscu do tego nie przeznaczonym. W roku 2017 takie wnioski zostały złożone. Kolejny raz zwracam się więc, z prośbą do tych kilku osób o zaprzestanie dokarmiania gołębi.

Na zakończenie sprawozdania odpowiem na zapytania podczas ostatniego Walnego Zgromadzenia i na te pytania, które najczęściej pojawiały się w roku 2017

Budynek przy ul. Balladyny 10/ pawilon handlowy/ jest własnością UM Lublin Wydziału Gospodarowania Mieniem. Z uwagi na zły stan techniczny obiekt wyłączony został eksploatacji. Pismem z dnia 17 lipca 2017r zostaliśmy poinformowani o zamiarze sprzedaży nieruchomości. (Wniosek z Walnego Zgromadzenia Nr 4)

Dość często powtarzającym tematem jest sprzątnięcie klatek schodowych, w przyszłości zostanie przedstawiony mieszkańcom projekt regulaminu w którym przedstawione będą zasady finansowania zorganizowanej formy sprzątnięcia klatek w całej Spółdzielni. (Wniosek z Walnego Zgromadzenia Nr 2).

W sprawie montażu wind budynkach niskich informuję, że jest brak miejsca wewnątrz budynku na wybudowanie szybu windowego, istnieje możliwość montażu tylko wolno-stojącego szybu windowego na zewnątrz. Jest to inwestycja bardzo droga. Jeśli w przyszłości pojawią się programy dofinansujące tego typu inwestycje informujemy o tym mieszkańców proponując współfinansowanie,

(Wniosek z Walnego Zgromadzenia Nr 1).

Nadal pomimo podejmowania różnych akcji nagłaśniających konieczność remontu ul. Balladyny /zbióranie podpisów/ prawdopodobnie miasto rozpocznie w roku 2018 modernizację ulicy wraz z przyległym chodnikiem.

W roku 2017 został zlecony i wykonany przez Miejski Zarząd Dróg i Mostów projekt przebudowy ulicy. Administracja i Rada Osiedla nadal będą podejmować działania aby remont ulicy Balladyny został przeprowadzony.

PROBLEM SZCZELNYCH OKIEN.

Co roku kończąc sprawozdanie przypominam, zwracając się z apelem do mieszkańców, osób wynajmujących mieszkania na terenie osiedla im. J. Słowackiego o zapewnienie dopływu właściwej ilości powietrza do lokalu mieszkalnego.

Nie spełnienie tego warunku związane jest z **zagrożeniem zdrowia i życia**.

W okresie znacznych spadków temperatur mieliśmy, jak co roku, wiele kłopotów z funkcjonowaniem przewodów kominowych. Mieszkańcy wymieniając stare okna na nowe „szczelne” nie zawsze pamiętają o konieczności skutecznego wentylowania mieszkań. Nowe okna muszą być wyposażone w tzw. nawiewniki oraz sprawną funkcję rozszczelnienia. Aby sprawnie funkcjonowała w mieszkaniu wentylacja musi do niego **stałe napływać świeże powietrze**.

Wg Polskiej Normy PN-83/B-03430/Az3:2000 Wentylacja w budynkach mieszkalnych nawiew świeżego powinien wynosić:

- dla kuchni z oknem 70 m³/h.
- dla pokoju mieszkalnego 30 m³/h.

Jeżeli okna i drzwi wejściowe będą hermetyczne /szczelne/ i uniemożliwią nawiew świeżego powietrza, to wynikiem tych działań będzie brak wymiany powietrza w mieszkaniu. Powietrze stanie się stęchłe i wilgotne, para wodna która powstaje z gotującej się w czajniku wody, z wanny podczas kąpieli i w wyniku procesu spalania gazu będzie skraplać się na szybach, ścianach i suficie. Jakość powietrza szybko się pogorszy, co spowoduje złe samopoczucie. Bardzo łatwo może dojść do przypadku nawiewania zimnego powietrza przez kratki wentylacyjne tzw. „odwrotny ciąg”. Sytuację pogarsza nadmierne oszczędzanie ciepła.

Pamiętajmy, że tylko tyle powietrza wydostanie się z mieszkania kratkami wentylacyjnymi ile wcześniej do niego wpłynie przez okna i drzwi.

Kończąc sprawozdanie dziękuję Radzie Osiedla za jej pomoc i duży wkład pracy na rzecz osiedla. Dziękuję Pani Przewodniczącej za opiniotwórcze zaangażowanie w regulaminowych działaniach Rady. Dziękuję mieszkańcom za przedkładane wnioski zarówno za te konstruktywne jak i krytyczne, a w szczególności dziękuję za pomoc w bieżącej realizacji działań podejmowanych przez administrację osiedla.

Kierownik Administracji
Pełnomocnik Zarządu
d/s Osiedla im. J. Słowackiego
mgr inż. Jerzy Wójcicki

**SPRAWOZDANIE
RADY OSIEDLA IM. J. SŁOWACKIEGO
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ W LUBLINIE
ZA OKRES
OD 12.06.2017 R. DO 31.12.2017 R.**

Rada Osiedla, wybrana w dniu 19.04.2017 r., na Pierwszym Częstkowym Walnym Zgromadzeniu przez członków Spółdzielni na okres 3 letniej kadencji 2017-2020 w składzie 13 osobowym ukonstytuowała się następująco

Barbara Lichorobiec –Sokołowska / Nieruchomość Nr 5/
- **Przewodniczący**
Zdzisław Pacan / Nieruchomość Nr 1/ - **Z-ca Przew.**
Danuta Marzec / Nieruchomość Nr 4/ - **Sekretarz**

KOMISJA GOSPODARCZA

Zdzisław Gorczyca / Nieruchomość Nr 2/ Przewodniczący
Franciszek Płaszczewski / Nieruchomość Nr 1/ członek
Jerzy Spuz-Szpos / Nieruchomość Nr 3/ członek
Współpracował z Komisją Zdzisław Pacan

KOMISJA EKONOMICZNA

Zofia Janowska / Nieruchomość Nr 2/ Przewodnicząca
Jadwiga Cąbrzyńska / Nieruchomość Nr 4/ członek
Agnieszka Ziemiańska / Nieruchomość Nr 5/ członek
Współpracowała z Komisją Danuta Marzec

KOMISJA SPOŁECZNA

Lucyna Kościk / Nieruchomość Nr 2/ Przewodnicząca
Ewa Sanocka / Nieruchomość Nr 3/ członek
Ewa Adamowska / Nieruchomość nr 5/ członek
Mieczysław Zabłocki / Nieruchomość nr 4/ członek
Współpracowała z Komisją Barbara Lichorobiec - Sokołowska.

Członkami Rady Nadzorczej LSM naszego osiedla byli :
- Jadwiga Cąbrzyńska - członek Komisji Rewizyjnej
- Zofia Janowska- członek Komisji Rewizyjnej
- Mieczysław Zabłocki - członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej
Radzie Programowej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Przewodniczyła
- Barbara Lichorobiec- Sokołowska.

Rada Osiedla i jej problemowe komisje pracowały wg zatwierdzonych planów pracy, zgodnie ze Statutem LSM i Regulaminem Rad Osiedli.

Rada Osiedla w roku 2017 odbyła ogółem 7 posiedzeń Prezydium, 7 posiedzeń plenarnych oraz kilkanaście posiedzeń komisji problemowych.

W posiedzeniach Rady Osiedla uczestniczyli po za członkami Rady Osiedla, Przew. Rady Nadzorczej LSM Włodzimirz Gaweł, członkowie Zarządu LSM Jan Gąbka oraz z-cy Wojciech Lewandowski i Andrzej Mazurek, każdorazowo obecny był Kierownik Administracji Osiedla Jerzy Wójcicki oraz zgodnie z omawianymi problemami przedstawiciele Komisariatu IV Policji, Wydziału Drogowego Policji, Straży Miejskiej, Proboszcz Parafii p.w. P. J. Frasattiego ks. dr Krzysztof Podstawa, Radosław Matraszek - wikary oraz zainteresowani omawianymi sprawami mieszkańcy osiedla.

Członkowie Rady Osiedla pełnili społeczne dyżury w pierwszy czwartek każdego miesiąca przyjmując postulaty, wnioski i skargi mieszkańców, pomagając w miarę dostępnych możliwości w rozwiązywaniu zgłaszanych problemów.

Rada Osiedla zgodnie ze swoją kompetencją opinowała strukturę organizacyjną Administracji Osiedla na rok 2018, plan remontów na rok 2018, zajmowała się całokształtem problemów gospodarczych, finansowych, społeczno-kulturalnych osiedla.

I tak komisje problemowe Rady Osiedla zajmowały się:

Komisja Gospodarcza - dokonywała przeglądu osiedla w zakresie niezbędnych robót instalacyjnych, budowlanych zarówno wewnątrz budynków jak i z zewnątrz stwierdzając wykonanie robót zgodnie z możliwościami finansowymi.

O występujących awariach Komisja Gospodarcza była na bieżąco informowana. Składała Radzie Osiedla kwartalne informacje o ilości i jakości przeprowadzanych prac w zakresie remontu balkonów, wymiany tablic elektrycznych, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, układaniu nowej kostki na ciągach pieszo- jezdnych i centralnym placu zabaw, remontu śmietników przy ul. Balladyny 2 i 12. Szczegółowe dane wykonanych robót i ich koszty znajdują się w sprawozdaniu Kierownika Administracji Osiedla.

Komisja Ekonomiczna - przeprowadzała analizę kosztów i wydatków w poszczególnych nieruchomościach przedstawiając te wyniki na posiedzeniach Rady Osiedla w okresach kwartalnych. Szczególną troską komisji była sprawa zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe.. Członkowie komisji przeprowadzali rozmowy z osobami zalegającymi w opłatach informując o możliwości spłaty w formie uzyskania dodatku mieszkaniowego, przychylnie przyjmując ewentualną deklaracje spłat ratalnych zadłużenia, przekazując te dane do Działu Windykacji LSM. Wynikiem prowadzonych rozmów była bieżąca spłata zaległości w wysokości 7 300 zł.

Na koniec okresu sprawozdawczego zaległości całego osiedla wynosiły 557 759,52 zł najwięcej w całej Spółdzielni.

Komisja Społeczna - komisja przyjmowała uwagi i skargi mieszkańców dot. zakłócania spokoju sąsiedzkiego, jeżdżenia i parkowania pojazdów wewnątrz osiedla, dokarmiania gołębi na balkonach i placach, wyprowadzania psów na trawniki. Członkowie komisji przyjmowali uwagi szczególnie starszych mieszkańców na temat braku sklepu spożywczego przy ul. Balladyny 10.

Troszczyła się o estetykę osiedla w zakresie uzupełniania nasadzeń, podcinania drzew i krzewów, malowania ławek, uzupełniania sprzętu zabawowego na centralnym placu zabaw/ zestaw zabawowy dla dzieci w tym huśtawki, zjeżdżalnia/. Członkowie komisji uczestniczyli w przeglądach balkonów XIX edycji konkursu na „ Najpiękniej ukwiecony balkon w LSM” w dniach 27 czerwca i 27 lipca 2017r.

Uroczyste posiedzenie Rady Osiedla w dniu 27.11.2017r. odbyło się z zaproszonymi 13 laureatami z naszego osiedla wytypowanymi przez komisję oceniającą najpiękniejsze balkony. Laureaci otrzymali okolicznościowe dyplomy i piękne albumy książkowe. Na tym spotkaniu omówiono bieżące problemy nurtujące mieszkańców. W związku z dużą niedogodnością braku sklepu przy ul. Balladyny 10., licznymi skargami mieszkańców Rada Osiedla występowała do Urzędu Miasta Lublin o wyjaśnienie statusu tej placówki. W odpowiedzi z Wydziału Gospodarowania Mieniem UM Lublin otrzymaliśmy informację, że obiekt był własnością LSS Społem, a obecnie znajduje się w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych Gminy Lublin. Wydział ten podjął kroki zmierzające do sprzedaży tej nieruchomości.

Kolejną bardzo ważną sprawą, którą członkowie Rady wielokrotnie omawiali to sprawa docieplenia budynków. Działania prowadzone przez Spółdzielnię w kierunku pozyskania funduszy z Planu Gospodarki Niskoemisyjnej Miasta Lublin, pomimo pozytywnej weryfikacji projektu nie będą realizowane, gdyż dofinansowanie ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska wynosi zaledwie 6,5 %.

Na tą chwilę mieszkańcy muszą podjąć decyzję czy chcą zaciągnięcia kredytu czy gromadzą środki, tak jak to miało miejsce z funduszem modernizacyjnym stworzonym wyłącznie do wymiany stolarki okiennej.

Szczególnym zainteresowaniem Rady Osiedla powtarzanym na każdym posiedzeniu jest sprawa remontu i modernizacji ulicy Balladyny będącej własnością Gminy Lublin. Nasze wielokrotne wystąpienia nie przyniosły oczekiwanego rezultatu. Ze względu na bezpieczeństwo dla odbywającego

się tam ruchu zarówno zmotoryzowanych jak i pieszych, Rada Osiedla będzie w dalszym ciągu czynić starania o naprawę zniszczonej nawierzchni jezdni i chodnika.

Na liczne uwagi mieszkańców o ciągłym ruchu pojazdów po alejkach pieszych Rada Osiedla informuje, że oznakowanie osiedla jest prawidłowe i zgodne z Projektem Stałej Organizacji Ruchu w Osiedlu opracowanym przez IKOM w roku 2014 przy udziale Policji i Straży Miejskiej. Opracowanie oparte o Ustawie o ruchu drogowym nie przewiduje żadnego parkowania wewnątrz osiedla.

Polecamy uwadze mieszkańców wszystkie informacje zawarte zarówno w Informatorze LSM jak i na plakatach w osiedlowych tablicach, zaproszeniach wyłożonych w Administracji a dot. bezpieczeństwa, segregacji śmieci i wszystkich aktualnych wydarzeniach kulturalno - oświatowych, zarówno Akcji Lato2017 jak i rodzinnej imprezie parafialnej Frassatiada i wszystkich imprezach odbywających się w Domu Kultury LSM. Członkowie Rady Osiedla, Rady Nadzorczej i Rady Programowej LSM działają wyłącznie społecznie w interesie nas wszystkich.

Ta praca nie zawsze rozumiana i doceniana jest niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania naszego Osiedla i całej Spółdzielni

Rada Osiedla dziękuje Zarządowi Spółdzielni za pomoc w rozwiązywaniu najtrudniejszych problemów.

Kierownikowi Administracji i pracownikom Administracji Osiedla, iż z uwagą odnosili się do postanowień Rady, realizacji uchwał, za ich codzienną troskę i zaangażowanie w sprawy mieszkańców. Za prowadzenie prawidłowej działalności gospodarczo-finansowej osiedla.

Szczególne podziękowanie Rada Osiedla składa Janowi Gąbce długoletniemu Prezesowi Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, który pracą zawodową, znajomością problematyki Spółdzielni wraz ze swym zespołem przyczynił się do uzyskania pozycji jako jednej z najlepszych Spółdzielni w kraju.

Sprawozdanie zatwierdzono na zebraniu Rady Osiedla w dniu 05.03.2018r.

Sekretarz
Danuta Marzec

Przewodniczący Rady Osiedla
Barbara Lichorobiec - Sokółwska