

SPRAWOZDANIE z działalności gospodarczej Administracji Osiedla im. H. Sienkiewicza za 2017 r.

ZASOBY OSIEDLA

Osiedle im. Henryka Sienkiewicza w Lublinie jest jednym z osiedli Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zajmuje ogólną powierzchnię 12,5 ha z tego ponad 8,6 ha to tereny zielone.

Na terenie administrowanym przez administrację Osiedla im. H. Sienkiewicza znajduje się 17 budynków mieszkalnych z 1392 mieszkańcami.



Osiedle im. H. Sienkiewicza widok na zespół budynków przy ulicy Tomasza Zana 27 i 29.

ZARZĄDZANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zarządzanie zasobami osiedla to zespół działań organizacyjnych, prawnych, finansowych i technicznych mających na celu zapewnienie mieszkańcom optymalnych warunków mieszkaniowych w poszczególnych budynkach i na terenie osiedla. Do podstawowych zadań administracji należy:

- utrzymanie obiektów budowlanych w dobrym stanie technicznym;
- konserwacja instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazowej, wodno-kanalizacyjnej;
- konserwacja i remonty dźwigów, hydroforni i domofonów;
- konserwacja i remonty ciągów komunikacyjnych, placu zabaw i urządzeń zabawowych;
- konserwacja terenów zielonych;
- zimowe utrzymanie ciągów pieszych, wejść do budynków, schodów terenowych oraz dróg należących do zasobów osiedla;
- świadczenie drobnych usług budowlanych, elektrycznych i hydraulicznych dla mieszkańców;

- bieżąca kontrola nad jakością świadczonych usług przez przedsiębiorstwa komunalne oraz sprawdzanie rzetelności rozliczeń za te usługi.

Struktura zatrudnienia osiedla przedstawiała się ona następująco:

- 4 pracowników umysłowych;
- 5 konserwatorów;
- 9 gospodarzy rejonów;
- 1 sprzątaczką, pracującą na ½ etatu.



Osiedle im. H. Sienkiewicza widok na budynki przy ulicy Juranda 1, 3, 5.

ZAGADNIENIA GOSPODARKI FINANSOWEJ

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego. Podstawową jednostkę rozliczeniową stanowią nieruchomości wchodzące w skład poszczególnych osiedli.

W tym miejscu chcemy stwierdzić, że działalność w 2017 r. była prowadzona tak, aby stawki opłat eksploatacyjnych zależnych od spółdzielni pozostały na niezmiennym poziomie. Wymagało to rozważliwego wydawania każdej złotówki, jak i oszczędności tam, gdzie jest to możliwe bez naruszenia zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów prawnych.

Martwi fakt, że mieszkańcy zalegają ze swoimi zobowiązaniami w stosunku do spółdzielni. Aby minimalizować powyższą sytuację administracja prowadziła działania windykacyjne we współpracy z Działem Windykacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Radą Nadzorczą. Prowadzone ww. działania (rozmowy ostrzegawcze, zgoda na spłaty ratalne zadłużenia, propozycje zamiany mieszkania na mniejsze) okazują się skuteczne. Za rok 2017 wskaźnik zadłużenia mieszkańców osiedla spadł poniżej poziomu 5% i wyniósł 4,73% przy średniej całej Spółdzielni 5,26%.



Osiedle im. H. Sienkiewicza widok na budynki przy ulicy Jana Skrzetuskiego 2, 2A, 2B, 4, 6, 8, 10.

ZAGADNIENIA REMONTOWE

Prawo budowlane nakłada na spółdzielnię, obowiązek dokonywania corocznych przeglądów technicznych budynków, ich elementów oraz instalacji. Zakres prac remontowych zawarty w planie remontów wynika, w pierwszej kolejności z protokołów i zaleceń po ww. przeglądach.

Na terenie osiedla w minionym roku wykonano szereg prac remontowych i modernizacyjnych. Zakres prac głównie obejmował dalszą termomodernizację budynków mieszkalnych w postaci wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, czyszczenie elewacji zewnętrznych budynków mieszkalnych, wymianę nawierzchni ciągów pieszych i pieszo-jednych. Na powyższy zakres prac miało wpływ wiele czynników, przede wszystkim wyniki z przeglądów technicznych budynków, awarie, ankiety przeprowadzone wśród mieszkańców osiedla, jak również uwzględnianie pisemnych wniosków mieszkańców. Nie wszystkie wnioski mieszkańców zostały uwzględnione, z uwagi na ograniczone zasoby finansowe poszczególnych nieruchomości.

Prowadzono także działalność remontowo-konserwacyjną skoncentrowaną na bieżącym utrzymaniu sprawności technicznej wind, urządzeń hydroforni, instalacji domofonowej. Wykonano stałe roczne przeglądy instalacji i urządzeń gazowych w mieszkaniach wraz ze sprawdzeniem instalacji spalinowej i wentylacyjnej. Stwierdzone usterki usunięto. W ramach powyższych czynności faktycznych dokonano modernizacji windy w budynku przy ulicy Juranda 3 i zlikwidowano drugą strefę sieci wodociągowej, montując dwa zestawy hydroforowe w budynku przy ulicy Juranda 1.

Przedsięwzięcia te pochłonęły ogromne środki finansowe całej nieruchomości nr II. Ponadto w budynkach przy ulicy Juranda 1, 3, 5 wykonano oprócz powyższego wymianę stolarki okiennej, czyszczenie elewacji budynków, wymianę oświetlenia przy wejściach do klatek schodowych na energooszczędne lampy zewnętrzne z czujnikiem ruchu i zmiernikiem. W ramach rezerwy celowej na 2017 rok Rady Dzielnicy Rury w Lublinie wymieniono nawierzchnię ciągu pieszego przy budynkach przy ulicy Juranda 1 i 3, która to inwestycja zostanie zakończona w roku 2018.

W roku 2017 grupa konserwatorów wykonała 2066 usług na rzecz mieszkańców w tym:

- 696 hydraulicznych,
- 772 budowlanych,
- 598 elektrycznych.

W 2017 r. wykonano, w szczególności:

1. Roboty drogowe: ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, dojścia do budynków na kwotę 312.520 zł;
2. Remont, mycie elewacji, ocieplenie ścian zewnętrznych budynków na kwotę 145.434 zł;
3. Roboty instalacyjne: wodno-kanalizacyjne na kwotę 113.408 zł;
4. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnego użytkowania na kwotę 57.062 zł;
5. Roboty instalacyjne: elektryczne na kwotę 47.443 zł;
6. Usługi konserwacyjne, roboty malarskie i malarsko-tynkarskie na kwotę 43.327 zł;
7. Remont dźwigów osobowych na kwotę 14.539 zł;
8. Roboty dekarsko-błacharskie na kwotę 7.033zł;
9. Roboty instalacyjne: centralne ogrzewanie na kwotę 4.440 zł;
10. Roboty instalacyjne: gazowe na kwotę 4.104 zł.

Ogółem koszty remontów finansowanych z funduszu remontowego w 2017 r. wyniosły 843.567 zł.

W poszczególnych nieruchomościach w 2017 r. wykonano, w szczególności:

NIERUCHOMOŚĆ I:

- wymianę nawierzchni ciągu pieszego przy budynku przy ulicy Pana Wołodyjowskiego 3;
- wymianę oświetlenia przy wejściach do klatek schodowych na energooszczędne lampy zewnętrzne z czujnikiem ruchu i zmiernikiem;
- wymianę nawierzchni przy dojściach do klatek schodowych budynku przy ulicy Jana Skrzetuskiego 10.

Ogółem wydatkowanie środków na remonty wyniosło 131.168 zł.

NIERUCHOMOŚĆ II:

- likwidację drugiej strefy sieci wodociągowej, montaż dwóch zestawów hydroforowych w budynku przy ulicy Juranda 1;
 - modernizację windy w budynku przy ulicy Juranda 3;
 - wymianę stolarki okiennej w budynkach przy ulicy Juranda 1;
 - czyszczenie elewacji budynków przy ulicy Juranda 1, 3, 5;
 - wymianę nawierzchni ciągów pieszych przy budynkach przy ulicy Jana Skrzetuskiego 2, 2A, 2B;
- Ogółem wydatkowanie planowanych środków na remonty wyniosło 590.113 zł.

NIERUCHOMOŚĆ III:

- remont śmietnika pomiędzy budynkami przy ulicy Pana Wołodyjowskiego 9 i 11;
 - wymianę oświetlenia przy wejściach do klatek schodowych na energooszczędne lampy zewnętrzne z czujnikiem ruchu i zmierniczu.
- Ogółem wydatkowanie planowanych środków na remonty wyniosło 37.024 zł.

NIERUCHOMOŚĆ IV:

- remont windy w budynku przy ulicy Tomasza Zana 29;
 - czyszczenie kanalizacji w budynku przy ulicy Tomasza Zana 27;
 - remont elewacji i ocieplenie ściany zewnętrznej budynku przy ulicy Tomasza Zana 27.
- Ogółem wydatkowanie planowanych środków na remonty w lokalach mieszkalnych wyniosło 23.439 zł, Ogółem wydatkowanie środków na remonty w lokalach użytkowych wbudowanych wyniosło 47.210 zł.

NIERUCHOMOŚĆ V:

- roboty drogowe przy zespołach garażowych przy ulicy Juranda 2-10.
- Ogółem wydatkowanie planowanych środków na remonty wyniosło 14.613 zł.



Nowy zestaw hydroforowy w budynku przy ulicy Juranda 1.



Zmodernizowana winda w budynku przy ulicy Juranda 3.



Czyszczenie elewacji budynku przy ulicy Juranda 3.



Wymieniona nawierzchnia ciągu pieszego przy budynku przy ulicy Pana Wołodyjowskiego 3.



Nowa nawierzchnia ciągu pieszego przy budynku przy ulicy Jana Skrzetuskiego 2B.



Nowa nawierzchnia ciągu pieszego przy budynku przy ulicy Jana Skrzetuskiego 2A.



Nowa nawierzchnia ciągu pieszego przy budynku przy ulicy Jana Skrzetuskiego 2.



Wyremontowana altana śmietnikowa przy ulicy Pana Wołodjowskiego 9 i 11.

ZAGADNIENIA ZWIĄZANE Z KONSERWACJĄ TERENÓW ZIELONYCH

W 2017 r. administracja dokonała nowych nasadzeń krzewów i drzew przy budynkach przy ulicy Pana Wołodjowskiego 7 i 9.

Administracja wystąpiła do Urzędu Miasta Lublin – Wydział Ochrony Środowiska z wnioskiem o usunięcie

16 szt. drzew, które kwalifikowały się do wycięcia. Wydział Ochrony Środowiska wydał zezwolenia na usunięcie 16 zgłoszonych drzew.

PLAN REMONTÓW NA 2018 r.

W planie remontów na rok 2018 uwzględniono m.in.:

- wymianę nawierzchni ciągu pieszego przy budynku przy ulicy Jana Skrzetuskiego 4, jak również remont ciągu pieszego pomiędzy budynkami przy ulicach Pana Wołodjowskiego 6 - Jana Skrzetuskiego 2 i 2A.
- remont poszycia dachowego w budynku przy ulicy Jana Skrzetuskiego 4;
- wymianę stolarki drzwiowej w budynkach przy ulicy Juranda 3, 5;
- remont śmietnika przy ulicy Pana Wołodjowskiego 7, 9.

Z uwagi na wyniki z przeglądów wiosennych budynków i uwzględnianie wniosków mieszkańców, będących efektem zimy do przedstawionego wyżej planu remontów na 2018 r., mogą być wprowadzane korekty.



Osiedle im. H. Sienkiewicza widok m. in. na budynki przy ulicy Pana Wołodjowskiego 3, 6, 7, 9, 11.

Na zakończenie pracownicy administracji chcieliby serdecznie podziękować wszystkim mieszkańcom, którzy czynnie uczestniczyli w życiu naszego osiedla nie szczędząc czasu ani wysiłku dla wspólnego dobra.

Kierownik Administracji Osiedla
im. H. Sienkiewicza
Jarosław Jagitka
Jarosław Jagitka