

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. J. SŁOWACKIEGO ZA ROK 2018

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 2018r. | 758 | mieszkań |
| • spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | 1177 | mieszkań |
| • spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu | 22 | mieszkań |
| • najem | 7 | mieszkań |

ilość garaży 316 szt.

łączna powierzchnia **4 713,23 m²**

w tym:

- | | | |
|---------------------------------------------|-----|--------|
| • spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | 202 | garaży |
| • odrębna własność | 89 | garaży |
| • najem /łącznie z motocyklowymi/ | 25 | garaży |

ilość lokali handlowo-usługowych wygospodarowanych 24 szt.

łączna powierzchnia **817,4 m²**

Sprawy terenowo-prawne

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

- | | | | |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|--------|-------------------|
| • własność spółdzielni | 9 ha | 85 ary | 02 m ² |
| • odrębna własność | 5 ha | 34 ary | 90 m ² |
| • użytkowanie wieczyste usługi (lokale użytkowe), mienie spółdzielni | 1 ha 72 ary | | |

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 której to modernizacja została przeprowadzona w roku 2018. Obecnie trwają roboty polegające na uprządkowaniu terenów zielonych.

W wyniku regulacji gruntów w obrębie pasa drogowego ulicy Balladyny miasto przejęło w 2018 roku – 0,1494 ha terenu.

Za w/w 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.

Mieszkańcy którzy już przekształcili mieszkania w odrębną własność płacą podatek od nieruchomości gruntowych we własnym zakresie do Urzędu miasta Lublin.

Natomiast w imieniu osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub najem płaci Spółdzielnia.

II. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Wyniki finansowe

Łączne koszty poniesione na bieżącą eksploatację oraz utrzymanie zasobów mieszkaniowych oraz garaży w 2018 roku wyniosły **– 4 172 568,17 zł**

natomiast wpływy **– 4 318 180,75 zł**

Z przeprowadzonej analizy przychodów i kosztów: **4 318 180,75 zł – 4 172 568,17 zł = 145 612,58 zł**

wynika, że eksploatacja podstawowa zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **145 612,58 zł.**

III. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi

Administracja osiedla w roku 2018 pracowała w oparciu o zatwierdzoną, przez Radę Osiedla w dniu 24.10.2017r. strukturę organizacyjną, która przedstawiała się następująco

ogółem - 20 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, drobne naprawy instalacji wodno – kanalizacyjnej, naprawa zamków, szklenie i naprawa starych okienek piwnicznych, roboty dekarские i murarskie oraz inne naprawy i remonty, które są konieczne w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w nie pogorszonej formie technicznej.

W sumie zrealizowano 903 zgłoszeń w tym:

- elektrycznych – 721
- budowlanych – 182

Wszystkie zlecenia konserwacyjne wykonywane były zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem napraw, z podziałem obowiązków pomiędzy spółdzielnię a mieszkańca. Nie prowadzono remontów wewnątrz mieszkań. Wniosek z Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 04 czerwca 2018 r.

W roku 2018 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 12



Remont kominów ul Skierki 1



Remont nawierzchni na placu zabaw



Remont tablic elektrycznych ul. Balladyny 12

W trosce o bezpieczeństwo i estetykę osiedla Zakład Zieleni LSM w porozumieniu z administracją prowadził racjonalną gospodarkę terenów zielonych. Planując wycinkę starych drzew, oraz sadząc w to miejsce nowe drzewa i krzewy ozdobne zgodnie otrzymanymi decyzjami Miejskiego Inspektora Ochrony Środowiska.

W roku 2018 odnowiono rabaty na których były posadzone róże w nieruchomości nr 4 wzdłuż budynku przy ulicy Skierki. Wniosek z Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 04 czerwca 2018r.

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 przeprowadzonych przeglądach. W roku 2018 zrealizowano w całości zatwierdzony przez Radę Osiedla plan remontów.

Gospodarka funduszem remontowym w roku 2018 przedstawiała się następująco:

Środki do wykorzystania – plan (lokale mieszkalne) Razem **1 165 512,00 zł**

Wydatki na remonty (remont bud. mieszkalnych, placów, alejek) Razem **1 482 079,86 zł**

Z przeprowadzonej analizy wpływów i kosztów wynika: **(1 165 512,00 zł – 1 482 079,86 zł = – 316 567,86 zł)**

ze fundusz remontowy został wykorzystany w **127%** w stosunku do planu.

W roku 2018 zostały wykonane w nieruchomościach mieszkalnych i garażach następujące prace remontowe.

Nieruchomość Nr 1 dz. nr 18/14 – pow. 2h, 91a, 47 m²

Budynki mieszkalne przy ul Balladyny 2, 4, 6, 8

- remont balkonów 38 szt.
- roboty hydrauliczne: polegające na wymianie poziomów i pionów instalacji wodnej Balladyny 2, udrażnianiu pionów kanalizacyjnych
- roboty drogowe kostka c. a 771 m²

Nieruchomość Nr 2 dz. nr 18/13 – pow. 3h, 60a, 74 m²

Budynki mieszkalne przy ul Balladyny 12, 16, 18, 20

- remont balkonów 27 szt.
- roboty hydrauliczne polegające na wymianie poziomów i pionów instalacji wodnej Balladyny 12, udrażnianiu pionów kanalizacyjnych
- wymiana tablic piętrowych Balladyny 12/20,22 kl.
- roboty drogowe: schody Balladyny 16/I i II kl. c. a 30 m²
- roboty malarskie: 721 m²
- roboty murarsko-tynkarskie naprawa kominów: 107 m²

Nieruchomość Nr 3 dz. nr 18/10 – pow. 1h, 22 a, 90 m²

Budynki mieszkalne przy ul Zana 8, 10, 12

- remont balkonów 36 szt.
- wymiana tablic piętrowych Zana 12/część niższa
- roboty hydrauliczne polegające na wymianie pionów wodnych budynkach Zana 8,10,12
- wymian rur spustowych 210 m.b.

Nieruchomość Nr 4 dz. nr 36 – pow. 3h, 9a, 63 m²

Budynki mieszkalne przy ul Skierki 1, 3, 5, 7

- roboty hydrauliczne: polegające na wymianie poziomów i pionów instalacji wodnej Skierki 3 i 7, udrażnianiu pionów kanalizacyjnych
- wymiana tablic piętrowych Skierki 7/ II kl., Skierki 1/ I kl.
- roboty murarsko-tynkarskie naprawa kominów: 27m²
- wymiana pokrycia dachowego ostatni segment Skierki 1/ 326 m²
- wymiana rur spustowych 90 m.b.

Nieruchomość Nr 5 dz. nr 18/15 – pow. 1h, 70a, 59 m²

Budynki mieszkalne przy ul Wileńskiej 7, 11, 15

- remont balkonów 36 szt.
- roboty malarskie: 202 m²
- roboty hydrauliczne polegające na wymianie skorodowanych pionów instalacji wodnej w budynkach Wileńska 7,11,15

Nieruchomość Nr 6 dz. nr 18/16 – pow. 23a, 31 m²

Garaże nr przy ul. Wileńskiej 9 i 13

- wymiana rur i rynien spustowych 6 m.b.

W latach ubiegłych w nieruchomości Nr 6 występowało przekroczenie środków finansowych z uwagi na zwiększenie zakresu rzeczowego robót remontowych ponad posiadane wpływy. W roku 2018 fundusz remontowy został odbudowany i jego stan na 31.12.2018 r. wynosi 4 583,68 zł, natomiast jego wykorzystanie w roku 2018 wyniosło 15%.

Nieruchomość Nr 7 dz. nr 38 – pow. 45a, 90 m²

Garaże nr przy ul. Balladyny 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 1E

- wymiana rynien spustowych, naprawa koszy spływowych wg potrzeb

Nieruchomość Nr 8 dz. nr 37 – pow. 58a, 36 m²

Garaże nr przy ul. Balladyny 3, 5, 5A, 5B, 5C

- wymiana rynien spustowych, naprawa koszy spływowych wg potrzeb
- wykonanie nowej rozdzielni zasilania garaży

Zaległości

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na koniec roku 2018 wyniosły:

- lok. mieszkalne 371 303,39 zł
wskaźnik zadłużenia
na 31.12.2017 wyniósł 6,48 %
na 31.12.2018 wyniósł 4,38%
spadek o 2,1 pp. do roku 2017
- garaże 1 608,24 zł
wskaźnik zadłużenia
na 31.12.2017 wyniósł 2,28 %
na 31.12.2018 wyniósł 0,98 %
spadek o 1,3 pp. do roku 2017

razem zaległości /lokale mieszk.+ garaże/ w roku 2017 557 759,52 zł tj 6,40 %

razem zaległości /lokale mieszk.+ garaże/ w roku 2018 372 911,63 zł tj 4,31 %

Porównując to do roku ubiegłego tj. 2017 zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne w skali roku 2018 zmalały o 2,1 pp. natomiast za garaże o 1,3 pp.

Analiza zaległości w nieruchomościach

NIERUCHOMOŚĆ	NR	Zaległość na 31.12.2017r.	Wskaźnik na 31.12.2017r.	Zaległość na 31.12.2018r.	Wskaźnik na 31.12.2018r.
Balladyny 2,4,6,8	1.	77 733,09	5,06%	46 580,38	3,07%
Balladyny 12,16,18,20	2.	176 503,57	9,08%	141 289,55	7,09%
Zana 8,10,12	3.	138 585,60	8,55%	76 441,86	5,01%
Skierki 1,3,5,7	4.	99 938,80	5,26%	75 824,67	4,03%
Wileńska 7,11,15	5.	61 274,17	3,94%	31 166,93	1,99%
RAZEM		554 035,23	6,48%	371 303,39	4,38%

Tak jak w latach ubiegłych w roku 2019 planujemy kontynuować następujące remonty:

- zakładanie konstrukcji wzmacniających balkony, uzupełnianie ubytków i włoskowatych pęknięć.
- remont kominów
- remont wejść do budynków.
- wymieniać skorodowane piony i poziomy instalacji wodnej w piwnicach
- wymieniać elektryczne tablice piętrowe wraz z kablami/wiz/, nie spełniające wymogów obowiązujących obecnie w tym zakresie norm. z dostosowaniem do poboru powiększonej mocy.
- wybudowanie nowej altany śmietnikowej w nieruchomości Nr.3 dla budynków przy ul Zana 8, 10,12, z dostosowaniem do wymogów ustawy o segregacji odpadów.
- w nieruchomościach garażowych:

Nieruchomość Nr 7 garaże nr przy ul. Balladyny 1,1A,1B,1C,1D,1E, – wykonać nowy zjazd.

Nieruchomość Nr 8 garaże nr przy ul. Balladyny 3,5,5A,5B,5C – przeprowadzić montaż szlabanów we wszystkich wjazdach

III. Informacje bieżące

Bardzo ważną sprawą w osiedlu jest stan techniczny budynków, wiąże się to z bezpieczeństwem jak i zapewnieniem dopływu do budynków mediów /wody, energii elektrycznej, energii cieplnej i gazu/.

Dlatego też najwięcej uwagi administracja poświęca remontom.

Przeglądy roczne i pięcioletnie które wykonujemy nie wskazują aby jakikolwiek budynek miał uszkodzone elementy konstrukcyjne. Natomiast elementy konstrukcyjne balkonów, te które mają ubytki betonu uzupełniamy, a konstrukcje wzmacniamy stalowymi wzmocnieniami w/g ekspertyzy opracowanej przez specjalistów branży konstrukcyjnej.

Oceniając stan balkonów wiemy że w przyszłości konieczne jest założenie wzmocnień i przetarcie elementów betonowych środkami uszczelniającymi wszystkich, a nie tylko wybranych podczas przeglądów tych z ubytkami betonu balkonów.

Opracowane przez konstruktorów technologie wzmocnień balkonów są materiałowo jak i wykonawczo bardzo drogie.

W dość dużym stopniu skorodowana jest instalacja wodna tak w poziomach jak i pionach w mieszkaniach, szczególnie przy przejściach przez stropy.

Od roku 2010 kontynuowana jest wymiana poziomów wodnych w piwnicach. Wymieniono już poziomy we wszystkich budynkach za wyjątkiem budynków przy ulicy Balladyny 6 i Balladyny 4, ich wymiana nastąpi w roku bieżącym.

W przyszłości należy myśleć już tylko o kompleksowej wymianie pionów wodnych w mieszkaniach.

Instalacja elektryczna, tablice rozdzielcze główne i piętrowe wykonane wewnątrz z płyt paździerzowych przy przeciążeniu wypalają się, a zdarza się to bardzo często. Montowane w latach sześćdziesiątych tablice nie spełniają wymogów żadnych obowiązujących w tym zakresie norm i przepisów. Zamontowane urządzenia wyłączniki, rozłączniki nie są już produkowane, brak jest części zamiennych, jeśli zachodzi konieczność remontu, wymieniać musimy całe tablice dość często łącznie z wewnętrzną linią zasilającą, wykonaną aluminiowymi przewodami. Wielu mieszkańców szczególnie tych nowych, którzy kupują mieszkania chce instalować kuchnie indukcyjne, jest to obecnie standard, do tak powiększonej mocy przyłączeniowej wewnętrzna zasilająca instalacja wykonana przewodami aluminiowymi nie jest przygotowana.

Instalacja kanalizacyjna szczególnie w wieżowcach w pionach kuchennych zapycha się, jest to spowodowane osadzaniem się przez lata eksploatacji wewnątrz rur tłuszczu i kamienia. Sytuację pogarsza fakt podłączania do pionu kuchennego pralek. Tam gdzie zachodzi konieczność czyścimy je wynajmując specjalistyczne firmy.

Kolejną bardzo ważną sprawą to docieplenia budynków. Jakie działania były podejmowane w sprawie pozyskania środków finansowych zewnętrznych informowałem mieszkańców w poprzednim sprawozdaniu za rok 2017.

Obecnie został wykonany projekt docieplenia budynków przy ul Balladyny 12 segment V i Balladyny 2 segment IV. Z uwagi, że znajdujemy się w obszarze ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin jako układ urbanistyczny osiedla mieszkaniowego im. Juliusza Słowackiego, Urząd Miasta Wydział Architektury i Budownictwa przesłał projekt do Miejskiego Konserwatora Zabytków w celu uzgodnienia dokumentacji.

Obecnie zgodnie z wnioskiem z Walnego Zgromadzenia mieszkańców budynku Wileńska 11 firma, „WAMACO” dostosowuje projekt tak aby można było przeprowadzić instalację ciepłej wody klatką schodową. Pierwotnie wykonany projekt zakładał, że instalacja przebiegać będzie kanałem spalinowym. Obecnie projekt jest w uzgodnieniu w Lubelskim Przedsiębiorstwie Energetyki Ciepłej. Realizacja tego wniosku będzie możliwa przy współfinansowaniu mieszkańców budynku przy ul. Wileńskiej 11 oraz Spółdzielni.

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

Kolejną sprawą zgłaszaną przez mieszkańców jest wymiana 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. Wykonywane remonty; balkonów, pokryć dachowych, kominów, roboty instalacyjne wykonywane są z odpisu na fundusz remontowy.

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.

Nie sposób nie zauważyć problemu dewastacji, który występuje w każdym roku. Na pewno obserwujecie Państwo niszczenie drzwi wejściowych, instalacji domofonowej, wybijanie szyb, malowanie elewacji i ścian w klatkach schodowych. Niektórzy ludzie traktują budynki, place, zielen 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. 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 2018 takie wnioski zostały złożone. Kolejny raz zwracam się więc, z prośbą do tych kilku osób o zaprzestanie dokarmiania gołębi.

W roku 2018 została wykonana przez Miejski Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie rozbudowa ulicy Balladyny. Obecnie trwają prace końcowe przy zagospodarowaniu terenów zielonych. Podejmowane przez szereg lat w tej sprawie działania przez Administrację i Radę Osiedla im. Słowackiego zostały zakończone sukcesem. Ulica Balladyny ma nowe ciągi piesze i jezdne, posiada oznakowanie poziome jak i pionowe informujące pieszych jak i kierowców.

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 **stale 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.

Realizacja wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 04 czerwca 2018 r.

1. Wnioski dotyczące konserwacji zieleni (wycinki drzew, usunięcie posuszu).

Dokonano przeglądu drzew, tam gdzie było to konieczne zlecono firmie pielęgnującej zieleni usunięcie posuszu wewnątrz koron drzew. Drzewa które stwarzały zagrożenie bezpieczeństwa zostały zgłoszone do wycięcia zgodnie z procedurą obowiązującą w Urzędzie Miasta Lublin.

2. Wnioski dotyczące remontów budynków, podjazdów do garaży.

Wszystkie uwagi, sugestie dotyczące remontów zostały uwzględnione w planie remontów na rok 2019 i będą realizowane w miarę posiadanych środków finansowych. Zjazd do zespołu garaży przy ul Balladyny 1,1A,1B,1C,1D,1E zostanie wykonany w roku 2019.

3. Wnioski dotyczące wyników finansowych i ich archiwizacji.

Wszystkie dane dotyczące osiedla/takie jak zużycie ciepła, zimnej wody, ilości mieszkań nie opomiarowanych, ilość i rodzaj konserwacji, zużycia energii elektrycznej/znajdują się w Administracji Osiedla. Kserokopie faktur dostępne są do wglądu. Przechowywanie oryginalnych faktur odbywa się w Zarządzie Spółdzielni w okresie zgodnym z Ustawą o Rachunkowości.

4. Wniosek dotyczący organizacji ruchu w osiedlu.

Zgodnie z obowiązującą Ustawą Prawo o ruchu drogowym kontrolować pojazdy samochodowe mogą tylko wymienione w ustawie służby. Administracja nie ma prawa zatrzymywać i kontrolować poruszających się po alejkach pojazdów samochodowych. Osiedle oznakowane jest zgodnie z wykonanym przez firmę IKOM projektem stałej organizacji ruchu. Projekt został przekazany do Straży Miejskiej. Bezprawnie parkującym kierowcom w miejscach do tego nie wyznaczonych w latach 2017 i 2018 Staż Miejska wystawiała mandaty. Prosimy również mieszkańców o pomoc i interwencję we wszystkich takich zauważonych przypadkach

5. Przedstawienie koncepcji projektowych usytuowania wind, dźwigów osobowych przy budynkach A, B. Podjąć starania o pozyskanie funduszy na realizację wind i poprawę warunków mieszkaniowych na ostatnich piętrach.

Budowa dźwigu osobowego wewnątrz klatki w budynkach niskich A i B nie jest możliwa z uwagi na brak miejsca na szyby windowy wewnątrz budynku. Przy obecnym stanie techniki istnieje możliwość zamontowania dźwigów tylko na zewnątrz budynku. Wiąże się to z dobudową do budynku zewnętrznego szybu windowego. Wymaga to uzgodnień z Wydziałem Architektury Urzędu Miejskiego jak i spadkobiercami praw autorskich. Budowa wolno - stojącego szybu windowego wymaga dużych nakładów środków finansowych, gdyż jest to inwestycja bardzo droga. Jeśli w przyszłości pojawią się programy dofinansowujące tego typu inwestycje poinformujemy o tym mieszkańców proponując współfinansowanie przedsięwzięcia.

6. Podjąć przez Zarząd wspólnie z UM Lublin starania o zachowanie warunków urbanistyczno-architektonicznych osiedla uznanego w skali kraju jako przestrzeń humanistyczna przyjazna mieszkańcom.

Spółdzielnia przeprowadzając roboty budowlane wykonuje projekty, które są przekazywane do Urzędu Miasta w celu uzyskania pozwolenia na budowę, lub dokonuje tylko zgłoszenia planowanych robót. Zgodnie z procedurą Urząd Miasta przekazuje projekty do Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie w celu zaopiniowania. Nie realizujemy wewnątrz osiedla żadnej dodatkowej zabudowy. Dotychczasowe warunki urbanistyczne - architektoniczne są zachowane.

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 wszystkim 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 ZA OKRES OD 02/01/2018 – 31/12/2018 r.

W tym okresie Rada Osiedla pracowała w 13-to osobowym niezmiennym składzie.

PREZYDIUM RADY

Barbara Lichorobiec-Sokołowska

Przewodnicząca Rady Osiedla- Nieruchomość V

Zdzisław Pacan

Z-ca Przewodniczącej Rady Osiedla -Nieruchomość I

Danuta Marzec

Sekretarz Rady Osiedla – Nieruchomość IV

KOMISJA GOSPODARCZA

Zdzisław Gorczyca

Przewodniczący-Nieruchomość II

Franciszek Płaszczewski

członek -Nieruchomość I

Jerzy Spuz-Szpos

członek- Nieruchomość IV

Z ramienia Prezydium Rady Osiedla
z komisją współpracował Zdzisław Pacan

KOMISJA EKONOMICZNA

Zofia Janowska

Przewodnicząca-Nieruchomość II

Jadwiga Cąbrzyńska

członek - Nieruchomość IV

Agnieszka Ziemiańska

członek- Nieruchomość I

Z ramienia Prezydium Rady

z komisją współpracowała Danuta Marzec

KOMISJA SPOŁECZNA

Lucyna Kościk

Przewodnicząca Komisji -Nieruchomość II

Ewa Sanocka

członek- Nieruchomość III

Ewa Adamowska

członek-Nieruchomość V

Mieczysław Zabłocki

członek-Nieruchomość IV

Z komisją z ramienia Prezydium Rady współpracowała Barbara Lichorobiec-Sokołowska

Z naszego osiedla członkami w Radzie Nadzorczej LSM są:

Zofia Janowska – członek Komisji Rewizyjnej

Jadwiga Cąbrzyńska – członek Komisji Rewizyjnej

Mieczysław Zabłocki – członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej

Radzie Programowej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – Przewodniczy Barbara Lichorobiec-Sokołowska.

W roku 2018 Rada Osiedla oraz Komisje problemowe pracowały wg zatwierdzonych planów pracy, zgodnie ze Statutem Spółdzielni oraz Regulaminem Rad Osiedli.

W posiedzeniach Rady osiedla udział brali: Przewodniczący Rady Nadzorczej LSM – Włodzimierz Gaweł, Prezes Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Joanna Romańczuk, Z-ca Prezesa LSM d/s eksploatacji Wojciech Lewandowski, Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych Anna Górna, Kierownik Administracji – Jerzy Wójcicki oraz w zależności od omawianych zagadnień również Przedstawiciele Komisariatu IV Policji, Straży Miejskiej, członkowie Rady Dzielnicy „Rury”.

W 2018 roku odbyło się 9 posiedzeń Prezydium Rady i 9 posiedzeń całej Rady Osiedla oraz kilkanaście posiedzeń problemowych komisji.

Rada Osiedla zgodnie ze swoją kompetencją opiniowała strukturę organizacyjną Administracji Osiedla, plan remontów na rok 2019. Zajmowała się całokształtem problemów gospodarczych, finansowych, społeczno-kulturalnych osiedla. Rada Osiedla zatwierdziła sprawozdania Komisji problemowych z działalności w 2018 roku oraz sprawozdanie Rady Osiedla.

Poszczególne Komisje problemowe zajmowały się:

Komisja Gospodarcza:

Jak co roku dokonywała przeglądu Osiedla w zakresie wykonania niezbędnych robót remontowo-budowlanych, wodno-kanalizacyjnych, przeglądu instalacji elektrycznych, stwierdzając równocześnie, że zakres robót został wykonany w takim procencie na ile wystarczał fundusz w danej nieruchomości. O występujących awariach w osiedlu i ich usuwaniu komisja gospodarcza informowana była na bieżąco. Komisja wspólnie z Administracją składała Radzie osiedla kwartalne informacje o ilości i jakości przeprowadzonych prac w zakresie remontu balkonów, wymiany tablic elektrycznych, robót wodno-kanalizacyjnych, układaniu nowej kostki na ciągach pieszo-jezdnych, remontu śmietnika przy ul. Balladyny 12. Szczegółowe dane z wykonanych robót znajdują się w sprawozdaniu Kierownika Administracji.

Komisja Ekonomiczna:

Najczęściej zbierająca się komisja. Przeprowadzała analizę w poszczególnych nieruchomościach przedstawiając wyniki na posiedzeniu Rady Osiedla. Przeprowadzała przy udziale przedstawiciela Prezydium Rady - rozmowy z zaproszonymi mieszkańcami Osiedla zalegającymi w opłatach eksploatacyjnych. W wyniku tych rozmów oraz dokonanej eksmisji przy ul. Zana na podstawie prawomocnego wyroku sądowego, zadłużenie naszego osiedla zmniejszyło się. Zadłużenie na dzień 31/12/2017 roku wyniosło 557 753,00 zł, natomiast na 31/12/2018 wyniosło 372 911,00 zł co stanowi 4,31% zadłużenia. Dalsze eksmisje z prawomocnymi wyrokami sądu będą się odbywały po uzyskaniu lokali socjalnych.

Komisja Społeczna:

Przyjmowała uwagi i skargi od mieszkańców dot. zakłócania spokoju sąsiedzkiego, jazdy po ciągach pieszo-jezdnych, parkowania pojazdów wewnątrz osiedla, dokarmiania gołębi na balkonach i placach, wyprowadzania psów na trawniki. Troszczyła się o estetykę osiedla w zakresie uzupełnienia

nasadzeń krzewów, malowania ławek, uzupełnienia sprzętu zabawowego na centralnym placu zabaw. W ramach XX edycji konkursu na „Najpiękniejszą ukwiecony balkon” w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej członkowie uczestniczyli w przeglądach balkonów osiedlowych w dniach 3 i 26 lipca 2018r. Na naszym osiedlu jest bardzo dużo ciekawie ukwieconych balkonów, dlatego wybór był bardzo trudny, ale ostatecznie udało się wybrać 17 najpiękniejszych z pięknych. Wręczenie nagród wyróżnionym odbyło się w lokalu Administracji Osiedla. Spotkanie minęło w bardzo milej atmosferze.

Podczas dyskusji mieszkańcy skarżyli się na likwidację sklepu spożywczego przy ul. Balladyny 10. W tej sprawie Rada Osiedla wspólnie z Administracją wystąpiła z pismem do Urzędu Miasta z prośbą o wyjaśnienie tej sprawy. Z uwagi na to, że teren przy ul. Balladyny 10 nie jest własnością Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na nasze wystąpienie Urząd Miasta poinformował nas, że obiekt kilkakrotnie był ogłaszany w prasie do licytacji, ale brak było oferentów.

Na podstawie otrzymanej informacji Urząd Miejski Wydział Gospodarowania Mieniem wyjaśnił, że 9 października 2018 roku wpłynął wniosek do Urzędu Miasta o zwrot przedmiotowej nieruchomości dlatego Gmina Lublin nie ma możliwości trwale nią rozporządzać.

Po wieloletnich interwencjach od 2012 roku Rady i Administracji Osiedla w Urzędzie Miasta w sprawie remontu ulicy Balladyny (ulica miejska) z powodu katastrofalnego stanu jej nawierzchni, remontu dokonano dopiero w 2018 roku.

Członkowie Rady Osiedla pełnili dyżury w każdy pierwszy czwartek miesiąca w godz. 14 – 17 (z wyjątkiem wakacji).

Na posiedzenia Rady Osiedla zapraszani byli w miarę potrzeb przedstawiciele Komisariatu IV Policji, Wydziału Drogowego Policji, Straży Miejskiej. Omawiano trudną sytuację ciągłego ruchu pojazdów po alejkach, problem nie do rozwiązania.

Osiedle oznakowane jest prawidłowo, zgodnie 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 tylko w miejscach do tego wyznaczonych.

Mieszkańcom Osiedla polecamy ciekawe informacje o wydarzeniach w naszym osiedlu zamieszczanych w informatorach LSM. Na tablicach osiedlowych zamieszczane są ogłoszenia o wydarzeniach kulturalno-oświatowych, o rodzinnej imprezie parafialnej „Frassatiada” oraz okolicznościowych imprezach w Domu Kultury LSM przy ul. Wallenroda 4a.

Zapraszamy mieszkańców osiedla do liczniejszego udziału w konkursie na „Najpiękniejszy balkon”, a nasze Osiedle stanie się bardziej piękne bo kolorowe.

Rada Osiedla dziękuje członkom Zarządu Spółdzielni, którzy swoim doświadczeniem i znajomością problemów pomagali nam w rozwiązaniu trudnych zagadnień osiedlowych.

Dziękujemy Kierownikowi Administracji Jerzemu Wójcickiemu za prawidłowe prowadzenie działalności – jako dobremu gospodarzowi.

Pracownikom Administracji za pomoc w rozwiązywaniu problemów mieszkańców, z którymi nie radzą sobie sami.

Sprawozdanie zatwierdzono na zebraniu Rady Osiedla w dniu 08.04.2019r.

Sekretarz
Danuta Marzec

Przewodniczący Rady Osiedla
Barbara Lichorobiec - Sokołowska