

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. Z. KRASIŃSKIEGO ZA 2018 ROK



INFORMACJA O OSIEDLU

Osiedle im. Z. Krasińskiego jest czwartym w kolejności z siedmiu osiedli Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Powstało na początku lat 70-tych ubiegłego wieku.

Łączna powierzchnia osiedla to 14,21 ha, z czego aż 7,64 ha to tereny zielone, a pozostałe 6,57 ha to grunty pod budynkami i tereny utwardzone jak alejki pieszojezdne, czy parkingi.

W osiedlu mamy 17 budynków mieszkalnych w tym 7 niskich i aż 10 wysokich o łącznej powierzchni użytkowej 73.658,80 m². Przypada na nią 1.546 lokali mieszkalnych z których:

636 posiada odrębną własność

897 posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

13 posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

Łącznie w lokalach tych zamieszkiwało na koniec grudnia 2018 r. 2633 osoby (co jest zgodne z oświadczeniami mieszkańców).

Poza tym w osiedlu mamy 11 wolnostojących pawilonów handlowo-usługowych z 99 lokalami i 2 zespoły garażowe ze 153 oddzielnymi garażami.

Zgodnie z *Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r.* z późniejszymi zmianami, osiedle nasze zostało podzielone na 11 nieruchomości. Dla każdej z nieruchomości zobligowani jesteśmy prowadzić odrębny rejestr przychodów i kosztów utrzymania zasobów. Dla przypomnienia są to następujące nieruchomości:

N 1 - Irydiona 2,4,6,8,10; Krasińskiego 10,12,16,18

N 2 - Leonarda 5,7,9,11,13; Krasińskiego 6

N 3 – T. Zana 13, Krasińskiego 3

N 4 – Leonarda 16,18

N 5 – Leonarda 1, 1A,1B, 3, 3A, 3B.

N 6 – Krasińskiego 17

N 7 – Leonarda 4-10

N 8 – Krasińskiego 14

N 9 – Krasińskiego 2 „IRYDION”

N 10 – Krasińskiego 19

N 11 – Leonarda 14

ZARZĄDZANIE ZASOBAMI

Podstawowym zadaniem Administracji Osiedla, jako zarządcy nieruchomości, było zarządzanie powierzonym majątkiem zgodnie ze sporządzonym i zatwierdzonym do realizacji, przez Zarząd i Radę Nadzorczą LSM, planem gospodarczym na 2018 r. Zadanie to realizowane było w minionym roku przez zespół 18 pracowników, w oparciu o zatwierdzoną przez Radę Osiedla strukturę organizacyjną.

Administracja Osiedla realizowała powierzone zadania, przy udziale całego zespołu pracowników, mając na celu stworzenie mieszkańcom bezpiecznych i optymalnych warunków zamieszkiwania poprzez:

- utrzymanie obiektów budowlanych w należyłym stanie technicznym w oparciu o przepisy *Ustawy- Prawo budowlane*,
- utrzymanie porządku i czystości w budynkach, na terenie osiedla i na placach zabaw,
- racjonalną konserwację terenów zielonych, z koszeniem trawników, planowaną wycinką drzew czy krzewów zagrożających bezpieczeństwu i nowymi nasadzeniami,
- systematyczną kontrolę stanu technicznego urządzeń zabawowych na placach zabaw i ich bieżącą konserwację,
- kontrolowanie usług świadczonych przez przedsiębiorstwa komunalne i firmy zewnętrzne na rzecz Osiedla, ze szczególnym zwróceniem uwagi na wywóz odpadów komunalnych,
- pełnienie pełnego zakresu prac związanych z zimowym utrzymaniem alejek pieszo-jezdnych, dojść do budynków, schodów terenowych i dróg będących własnością Spółdzielni,
- usuwanie nieprzewidzianych, losowych awarii infrastruktury technicznej w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców.

Grupa konserwatorów, o różnych specjalnościach, wykonywała na bieżąco drobne naprawy i remonty w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz na terenie Osiedla. Świadczyli również usługi indywidualne na rzecz mieszkańców. W sumie w 2018 r. zrealizowali **1055** zleceń w tym:

- 568 hydraulicznych,
- 195 budowlanych,
- 132 elektryczne,
- 160 dekarских.

Niezależnie od tego pracownicy Administracji w ramach swoich obowiązków służbowych wykonywali szereg ważnych zadań na rzecz Osiedla. Na bieżąco aktualizowane były wpisy do ksiąg obiektów budowlanych odnośnie zakresu wykonanych robót remontowych, przeglądów technicznych obiektów i instalacji technicznych wraz z zaleceniami. Cyklicznie prowadzone były odczyty i rejestry w zakresie: indywidualnego zużycia wody w lokalach mieszkalnych, zużycia energii elektrycznej w garażach i energii elektrycznej i wody w pralniach.

W okresach kwartalnych i rocznym przeprowadzana była analiza kosztów w porównaniu do przychodów, przewidywanie ewentualnych skutków i podejmowanie działań naprawczych. Z analizowaniem wpływów i kosztów ściśle związany jest wskaźnik i kwota zadłużenia mieszkańców Osiedla w opłatach eksploatacyjnych. Prowadzona przez Dział Windykacji bieżąca analiza zadłużenia, podejmowane działania windykacyjne przy aktywnym wsparciu członków Rady Osiedla przyniosły wymierne korzyści. Wskaźnik zadłużenia mieszkańców Osiedla im. Z. Kasińskiego na koniec 2018 r. wyniósł **2,95 %**, co stawia nas na I miejscu w skali Spółdzielni. Dla porównania na koniec 2017 r. wynosił 4,31 %. Kwotowo wskaźnik ten daje jednak zadłużenie w wysokości **214.531,66 zł**. Jak zaległości te kształtowały się w poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych pokazuje poniższe zestawienie:

- **N 1** – (Irydiona 2,4,6,8,10;
Z. Kasińskiego 10,12,16,18) – **3,08 % - 91.652,93 zł**.
- **N 2** – (Leonarda 5,7,9,11,13;
Z. Kasińskiego 6) - **3,37 % - 92.923,69 zł**
- **N 3** – (Z. Kasińskiego 3; Zana 13) - **1,94 % - 29.954,84 zł**.

REMONTY

Jednym ze składników opłat eksploatacyjnych jest odpis na fundusz remontowy, który gromadzony na oddzielnym koncie każdej z nieruchomości pozwala na podstawie przewidywanej wielkości ustalić planowany zakres rzeczowy remontów. Podstawą do ustalania zakresu rzeczowego remontów, napraw czy modernizacji na każdej nieruchomości są roczne i pięcioletnie przeglądy zasobów, przeglądy techniczne wewnętrznych instalacji z określonymi zaleceniami napraw, jak również zgłaszane przez mieszkańców Osiedla na Walnym Zgromadzeniu Członków LSM potrzeby remontowe w postaci konkretnych wniosków. Zdarza się, że w wyniku zaistniałej awarii, czy dewastacji mienia zachodzi konieczność natychmiastowego, nieprzewidzianego wykonania konkretnej naprawy lub remontu w celu zagwarantowania mieszkańcom komfortu zamieszkiwania, a często i bezpieczeństwa.

W 2018 r. środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym wyniosły 937.401 zł. Na remonty wydatkowa-

no 862.355,06 zł. co stanowi 91,78% do środków zgromadzonych. Powstała różnica w wysokości 75.046 zł. zwiększył fundusz remontowy w 2019 r.

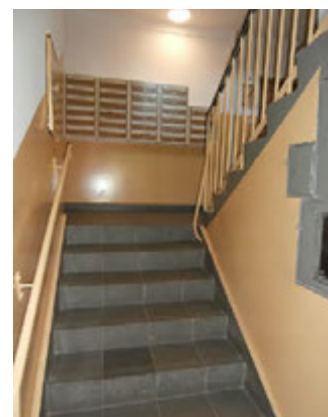
Ze zrealizowanych remontów na kwotę 862.355,06 zł. wydatkowano:

- 853.462, 08 zł. – na budynki mieszkalne
- 6.872,00 zł. - na garaże
- 1.308,32 zł. – na lokale wbudowane
- 712,66 zł. – na lokale wolnostojące

Wykaz robót remontowo-budowlanych wykonanych w poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco:

Nieruchomość I – koszt poniesiony – 263.863 zł.

- malowanie kl. schodowych – Irydiona 2- I kl. sch po awarii c.o.; Irydiona 4- II, III, V, VI kl. sch.;
- Kasińskiego 12- I, II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI kl. sch.



- wymiana oświetlenia na kl. schodowych – Irydiona 4, 6
- remont wiaty śmietnikowej – Irydiona 6, 8; Kasińskiego 12
- wymiana nawierzchni asfaltowej na kostkę brukową – Irydiona 6, 8; Centralny Plac Zabaw
- podwyższenie kominów spalinowych i wentylacyjnych – Irydiona 4; Kasińskiego 10, 12



- mycie elewacji – Kasińskiego 10, 12
- remont balkonów – Kasińskiego 18
- schody terenowe – Irydiona 4-6

- wymiana podzespołów dźwigowych po awarii c.o. – Irydiona 2
- remont hydroforni – Irydiona 2
- wymiana wodomierzy na radiowe – 24 szt.

Nieruchomość II – koszt poniesiony – 409.707 zł.

- malowanie kl. schodowych – Leonarda 9- II, III kl. sch., Leonarda 13- II, III kl. Sch.
- wymiana instalacji domofonowej – Leonarda 9, 11, 13,
- remont nawierzchni lanym asfaltem – Leonarda 7-13
- wymian odcinka pionu instalacji gazowej – Leonarda 11
- wymiana oświetlenia na kl. schodowych – Krasieńskiego 6
- wymiana nawierzchni asfaltowej na kostkę brukową – Krasieńskiego 6/Leonarda 7, plac zabaw
- wymiana nawierzchni asfaltowej na trawiastą – plac zabaw, Krasieńskiego 6/Leonarda 7



- remont nawierzchni na ul. Leonarda
- reperacja tynków przy tablicach elektrycznych – Leonarda 5, 7, 9, 11
- miejsca postojowe przy Leonarda



- wymiana wodomierzy na radiowe – 96 szt.

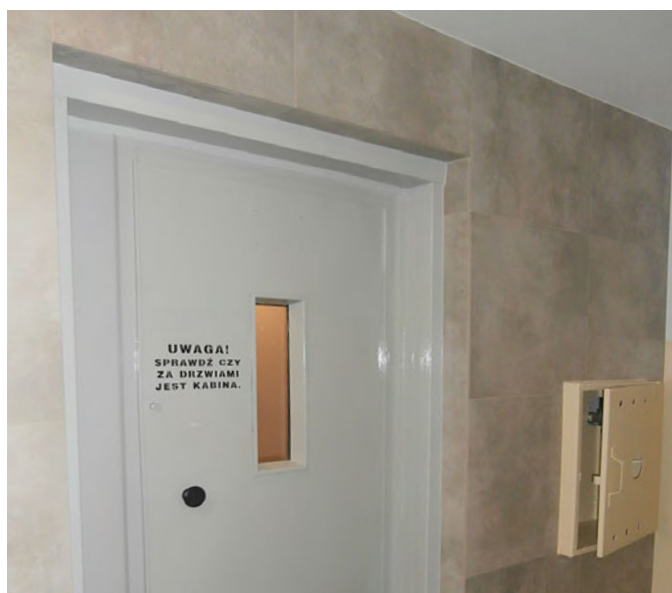


Nieruchomość III – koszt poniesiony – 181.199 zł.

- wykonanie zadaszeń nad balkonami na ostatniej kondygnacji – Krasieńskiego 3, Zana 13
- wykonanie szlabanów na parkingu – Krasieńskiego 3, Zana 13



- odnowienie kabin dźwigowych – Krasieńskiego 3, kl. sch. III, V, VI; Zana 13 kl. sch. V



- przedłużenie wentylacji pionu kuchennego – Zana 13, kl. sch. V
- skucie odparzonych tynków – Zana 13
- zamontowanie systemu monitoringu – Krasińskiego 3, Zana 13
- wymiana zaworów zimnej i ciepłej wody – Krasińskiego 3, Zana 13
- wymiana wodomierzy na radiowe – 666 szt.

Nieruchomość VI – koszt poniesiony – 1.300 zł.

- utwardzenie placu przy garażach – zespół garażowy Krasińskiego 17

Nieruchomość VII – koszt poniesiony – 5.572 zł.

Nieruchomość V – koszt poniesiony 712.66 zł.

ZAMIERZENIA REMONTOWE NA 2019 R.

Nieruchomość I

- odnowienie, malowanie 4 klatek schodowych ,
- wymiana nawierzchni asfaltowej na kostkę brukową,
- remont balkonów,
- remont poziomu kanalizacji sanitarnej w piwnicach Krasińskiego 10/IV kl.
- wymiana wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym,
- przedłużki kominowe dla poprawy wentylacji grawitacyjnej.

Nieruchomość II

- odnowienie, malowanie 3 klatek schodowych ,
- wymiana nawierzchni asfaltowej na kostkę brukową, dalsza modernizacja placu rekreacyjnego,
- izolacja poziomów c.o. w piwnicach budynku Leonarda 13,
- wymiana wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym,
- przedłużki kominowe dla poprawy wentylacji grawitacyjnej.

Nieruchomość III

- odnowienie, malowanie 2 klatek schodowych ,
- docieplenie ścian i remont balkonów Krasińskiego 3/IV kl. od ul. Zana,
- remont kabin dźwigowych 4 szt,
- remont poziomu kanalizacji sanitarnej w piwnicach Zana 13/II kl.
- wymiana wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym,
- wykonanie miejsc postojowych 6 szt,

INFORMACJE BIEŻĄCE

Pracownicy Administracji Osiedla byli dostępni dla mieszkańców przez cały miniony rok w godzinach urzędowania, przyjmowali zgłoszenia, udzielali informacji, załatwiali na bieżąco większość zgłaszanych uwag i problemów. Dotyczyły one między innymi: właściwego korzystania z wentylacji grawitacyjnej, wietrzenia mieszkań, poprawnego użytkowania zaworów termostatycznych i urządzeń gazowych, zaopatrywania się w czujniki tlenku węgla (czadu), czy zasad prowadzonej sukcesywnie w zasobach naszej Spółdzielni wymiany wodomierzy na radiowe ze zdalnym odczytem. W dalszym ciągu wiele uwag dotyczyło przestrzegania porządku domowego i współżycia mieszkańców. Było to zakłócanie spokoju i ciszy, niewłaściwe parkowanie samochodów, dokarmianie ptaków na balkonach, parapetach okiennych i na trawnikach, które zamieniają się w klepisko. Monitorowaliśmy na bieżąco sprzątanie klatek schodowych przez firmy zewnętrzne, tam gdzie mieszkańcy wyrazili taką wolę. Korzystając z okazji apelujemy o stosowanie się do ogólnie przyjętych zasad współżycia sąsiedzkiego, nie utrudniamy go sobie nawzajem, dbajmy o ład i porządek swojego miejsca zamieszkania.

Jak już wspomniałem wcześniej Administracja Osiedla ma w swoim przesłaniu stwarzanie mieszkańcom optymalnych warunków zamieszkania. Znamy państwa potrzeby i oczekiwania, staramy się wychodzić im naprzeciw. Utwardzamy i oddajemy w użytkowanie kolejne, wygospodarowane miejsca postojowe dla samochodów; rekułtywujemy i modernizujemy tereny zielone, place zabaw i place wypoczynku; doposażamy place zabaw w nowe urządzenia zabawowe; montujemy i dalej będziemy montować stojaki na rowery; odnawiamy i instalujemy dodatkowe ławki parkowe. Zależy nam na tym aby Osiedle nasze było przyjazne dla jego mieszkańców i estetyczne.

Problemem, dla pracowników Administracji, a myślę, że i wszystkich mieszkańców była i jest nagminna dewastacja mienia naszego Osiedla, która niesie za sobą skutki finansowe. Dotyczyła zniszczeń instalacji domofonowej i elektrycznej, altan śmietnikowych, ławek parkowych, urządzeń zabawowych, terenów zielonych, malowania i niszczenia elewacji budynków itp. Trudno nam zlokalizować wandalii tych dewastacji i dochodzić praw, mimo to, że w tym temacie byliśmy i jesteśmy w stałym kontakcie z funkcjonariuszami Policji i Straży Miejskiej.

Wzorem roku minionego, również i w 2018 roku udało się siłami własnymi i przy udziale członków Rady Osiedla im. Z. Krasińskiego oraz przy wydatnym wsparciu osiedlowych sponsorów zorganizować uroczyste obchody Dnia Dziecka dla naszej, lokalnej społeczności. Festyn ten miał duże powodzenie, ma również szansę być powtórzony i w roku bieżącym. Podniosłym wydarzeniem w naszej osiedlowej społeczności było posadzenie dębu i posadowienie głązu

z tablicą upamiętniającą 100-lecie odzyskania niepodległości przez Polskę w listopadzie 1918 r., na zmodernizowanym placu pomiędzy budynkami przy ul. Krasińskiego 16, 18 i ul. Irydiona 2.

REALIZACJA WNIOSKÓW V CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W DNIU 12 CZERWCA 2018 R.

W trakcie dyskusji V części Walnego Zgromadzenia LSM Komisja Wnioskowa przyjęła 20 wniosków skierowanych bezpośrednio do Administracji Osiedla. Większość z nich dotyczyła drobnych spraw takich jak: poszerzenie chodnika do zatoki parkingowej przy Krasińskiego 10, odnowienie elewacji śmietnika przy Krasińskiego 12, odnowienie malatury 2 kl. schodowej przy Krasińskiego 16, ograniczenie temperatury grzejników w częściach wspólnych przy Krasińskiego 16, zwiększenie częstotliwości dezynfekcji zsyków przy Krasińskiego 16, zamontowanie wspornika zabezpieczającego samozamykacz przy drzwiach wejściowych, zamontowanie dodatkowych bramek uniemożliwiających wjazd samochodów przez trawnik przy Krasińskiego 16, bieżące egzekwowanie porządku przy robotach remontowych, umożliwienie dostępu do pojemnika frakcji suchej przy Krasińskiego 14, likwidacji bilbordów przy Krasińskiego 3. Wszystkie zostały zrealizowane. Wniosek odnośnie zadania balkonów ostatniej kondygnacji przy Krasińskiego 12 został przyjęty do realizacji w miarę posiadanych środków finansowych. Wnioski dotyczące docieplenia ścian zewnętrznych i remontu balkonów w budynkach Krasińskiego 3 i Zana 13 też zostały przyjęte do realizacji sukcesywnie, w miarę posiadanych funduszy. Jest opracowana dokumentacja, pozwolenie na budowę i ogłoszony przetarg. Jeżeli chodzi o remont parkingu w tym rejonie została wykonana doraźna naprawa, natomiast kompleksowy remont będzie przeprowadzony po zakończeniu prac dociepleniowych. Dwa wnioski dotyczące wykonania przejścia dla pieszych na ul. Boh. Monte Cassino i naprawienia płotu Klubu Sportowego „Budowlani” nie zostaną zrealizowane, ponieważ nie leżą w kompetencji Administracji Osiedla.

- **Wniosek dotyczący sfinansowania kosztów budowy Domu Seniora na osiedlu Sienkiewicza.**

Dom Seniora budowany na osiedlu H. Sienkiewicza na dzień dzisiejszy finansowany jest częściowo z wpłat na poczet wkładu budowlanego wnoszonych przez przyszłych właścicieli. Wkłady te wykazywane są w bilansie w PASYWACH część A. Fundusze własne, pkt. I. Fundusz podstawowy, pozycja 3. Fundusz wkładów budowlanych. Dodatkowo na budowę Spółdzielnia zaciągnęła w 2018 r. kredyt w wysokości 5 milionów zł. zgodnie z Uchwałą nr 8/2016 Walnego Zgromadzenia z dnia 29.06.2016 r. i Uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2018 z 09.10.2018 r.

Po zawarciu umów o budowę lokali, kredyt zostanie w całości spłacony, czyli docelowo w/w budowa będzie sfinansowana z wpłat wniesionych na poczet wkładu budowlanego przez przyszłych właścicieli.

- **Wniosek dotyczący kosztów działalności Spółdzielni.**

Koszty działalności wykazywane w sprawozdaniu finansowym zgodne są z ewidencją księgową i odzwierciedlają rzeczywiste potrzeby w zakresie wydatkowania środków w poszczególnych pozycjach kalkulacyjnych. Ponoszone wydatki są niezbędne do prawidłowego zarządzania i utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym.

- **Wniosek dotyczący wysokości czynszu naliczanego za mieszkania mieszczące się na parterze, jak i za mieszkania o takim samym metrażu na wyższych kondygnacjach.**

Stawki opłat eksploatacyjnych dla lokali położonych na różnych kondygnacjach są takie same, poza stawkami dotyczącymi konserwacji dźwigów, która nie dotyczy lokali położonych na parterach w budynkach, w których zamontowane są dźwigi osobowe.

- **Wniosek porusza kwestie planowanego obciążania mieszkańców parterów kosztami sprzątnia.**

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Nr 20/2018 z dnia 12 września 2018 r. stawka w wysokości 11 zł. brutto/miesięcznie dotyczy każdego lokalu mieszkalnego w danym budynku lub klatce schodowej, w której więcej niż 50 % uprawnionych użytkowników lokali wyraziło zgodę na przejęcie sprzątnia klatki schodowej przez Spółdzielnię.

- **Wniosek dotyczący stosowania art. 4 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych – prowadzenie oddzielnej ewidencji przychodów i kosztów w każdej nieruchomości oddzielnie.**

Spółdzielnia prowadzi i prowadziła już przed wejściem w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych szczegółową ewidencję kosztów i wpływów o których mowa w art. 4 ustawy oraz ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Rada Nadzorcza ustala wysokość stawek opłat eksploatacyjnych i systematycznie sprawuje kontrole nad ponoszonymi kosztami, pokrywanymi z wnoszonych opłat mieszkańców.

- **Wniosek o umieszczenie w „informacji dot. opłat eksploatacyjnych” pozycji „koszty Zarządu”.**

Informacja o opłacie eksploatacyjnej za lokal mieszkalny zawiera pozycję „eksploatacja nieruchomości i utrzymanie mienie spółdzielczego” w której zawarte są koszty utrzymania Administracji ogólnej.

- **Wniosek dotyczący lokali usługowych mieszczących się przy ulicy Skrzetuskiego 12.**

Działania windykacyjne prowadzone są wobec wszystkich najemców lokali użytkowych którzy posiadają zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.

- **Wnioski dotyczące spraw pracowniczych Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Rady Osiedli co roku opiniują strukturę zatrudnienia w poszczególnych Administracjach Osiedli, na tej podstawie Rada Nadzorcza po analizie struktury zatrudnienia podejmuje uchwałę dotyczącą zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni na dany rok. W roku 2019 ogólna liczba etatów w Spółdzielni w porównaniu do roku 2018 została zmniejszona o ilość 7 etatów.

W związku z powszechnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych realizacja wniosku o wglądzie w indywidualne umowy o pracę nie jest możliwa.

- **Wnioski dotyczące centralnego ogrzewania (podzielników ciepła).**

W zasobach LSM zamontowane są podzielniki ciepła Doprimo 3 radio net. Odczyty wskazań tych podzielników dokonywane są zdalnie, drogą radiową, a wyniki rejestrowane w pliku odczytowym. Czynność ta nie wymaga wchodzenia do budynków, więc konkretny termin odczytu radiowego nie jest podawany do wiadomości mieszkańców.

Po zaprzestaniu ogrzewania mieszkań wskazania podzielników nie ulegają zmianie, gdyż jednostki naliczane są w oparciu o temperaturę powierzchni grzejnika.

W związku z powyższym dokonanie ponownego odczytu nie powoduje zmiany wskazań podzielnika, ale stanowiłoby dodatkowy koszt. Ponadto, każdy użytkownik ma możliwość stałej obserwacji oraz kontroli bieżących wskazań podzielników w swoim mieszkaniu.

- **Wniosek dotyczący zasad najmu lokali usługowych w budynku Irydion, mieszczących się przy ul. Krasieńskiego 2.**

Zasady najmu lokali w budynku Irydion przy ul. Z. Krasieńskiego 2, podlegają ogólnym zasadom najmu lokali użytkowych funkcjonujących w zasobach Spółdzielni. Regulamin najmu lokali dostępny był i jest na stronie internetowej Spółdzielni, w formie papierowej w Adm. Mienie Spółdzielni Nieruchomości Wspólne. Informacje na temat wolnych lokali użytkowych umieszczane są na stronie internetowej Spółdzielni.

- **Wniosek o jawność informacji dot. przetargów mieszkań lokatorskich odzyskiwanych przez Spółdzielnię.**

Informacje o przeprowadzanych przetargach lokali mieszkalnych umieszczane są każdorazowo na stronie internetowej Spółdzielni jak również w lokalnej prasie.

- **Wnioski dotyczące Rady Nadzorczej.**

Zmiany do statutu Spółdzielni zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w 2018 r., wnioskowane poprawki o zmniejszenie ilości członków Rady Nadzorczej nie uzyskały wymaganej większości głosów. Zaznaczyć również należy, iż proponowana zmiana w zakresie aby dana część Walnego Zgromadzenia głosowała tylko na swoich kandydatów do Rady Nadzorczej jest sprzeczna z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

- **Wniosek do Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o podjęcie konkretnej decyzji w kwestii targowiska przy ul. Wileńskiej tj. uporządkowanie terenu, zmiany wizerunkowe, zmiana formy targowiska, zadbanie o estetykę targowiska.**

Na 2019 r. planowana jest wymiana ciągów pieszo – jezdnych od str. ul. Zana, malowanie ogrodzenia. W miesiącu styczniu 2019 r. zrewitalizowana została zieleń tj. prześwietlone gałęzie drzew oraz przycięte krzewy. Na bieżąco wykonywane są prace naprawczo remontowe. Zmiany wizerunkowe nieruchomości przy ul. Wileńskiej 21 ograniczone są głównie przez środki finansowe oraz przez prawa autorskie architekta Oskara Hansena. W 2006 zespół urbanistyczny osiedla im. Juliusza Słowackiego został wpisany na listę zabytków lubelskiej architektury.

(Wszystkie prace przy zabytku wpisanym do rejestru wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).

KIEROWNIK ADMINISTRACJI
PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
d/s Osiedla im. Z. Krasieńskiego

Marian Gagola


SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA IM. Z. KRASIŃSKIEGO W 2018 r.

W roku sprawozdawczym skład osobowy Rady Osiedla im. Z. Krasieńskiego uległ zmianie. Rada Osiedla pracowała w pomniejszonym składzie osobowym, który aktualnie obejmuje 9 członków. Z Rady Osiedla w roku 2018 ubyto dwoje aktywnie działających członków:

Śp. Wanda Rożenek – Przewodnicząca Komisji Społeczno-Samorządowej,

oraz Śp. Stefan Pedrycz – wieloletni Przewodniczący Rady Nadzorczej LSM.

Na Przewodniczącą Komisji Społeczno-Samorządowej wybrana została Pani Maria Żurek.

Zgodnie z Regulaminem Rad Osiedli Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej został spełniony warunek aby każda nieruchomość miała minimum jednego przedstawiciela.

W roku 2018 Rada Osiedla odbyła łącznie 8 posiedzeń plenarnych oraz kilka spotkań prezydium i komisji problemowych. W zebraniach Rady Osiedla uczestniczyli Członkowie Zarządu LSM, Przewodniczący Rady Nadzorczej, Kierownictwo Administracji Osiedla oraz zaproszeni goście. Tematyka posiedzeń poświęcona była głównie sprawom zgłaszanym przez mieszkańców do przedstawicieli Rady, omawiano kwestie wynikające z zagadnień społeczno-samorządowych, spraw gospodarczych, jak również aktualnej działalności administracji osiedla i Spółdzielni. Działalność Rady Osiedla w czasie objętym niniejszym sprawozdaniem wynikała przede wszystkim z zakresu działania określonego w Statucie LSM i postanowień Regulaminu Rad Osiedli oraz z realizacji zadań planu pracy.

W roku 2018 głównymi zagadnieniami, którymi zajmowała się Rada Osiedla były:

- I. Bieżące omawianie wyników finansowych Osiedla oraz analiza zadłużeń członków w opłatach eksploatacyjnych za mieszkania;
- II. Ustalanie planu remontów na Osiedlu i ocena realizacji tych prac;
- III. Opiniowanie struktury organizacyjnej Administracji Osiedla;
- IV. Współdziałanie z Administracją Osiedla i wyrażanie swojej opinii o jej działaniu;
- V. Sprawy wniesione podczas posiedzeń przez poszczególnych członków Rady.

AD. I WYNIKI FINANSOWE OSIEDLA

Na posiedzeniach Rady Osiedla członkowie w sposób stały informowani byli przez Zarząd Spółdzielni o wynikach finansowych osiedla im. Z. Krasieńskiego. Przekazywane były także informacje o kształtowaniu się tych danych na tle innych osiedli. Bieżąca analiza finansów podczas zebrań pozwala dokonywać oceny zarządzania nimi przez administrację. Zarząd udzielał również informacji na temat sytuacji finansowej całej spółdzielni. Wszelkie uwagi i wnioski dotyczące wyników finansowych przekazywane były Członkom Zarządu podczas posiedzeń Rady Osiedla.

W ocenie Rady Osiedla, administracja w zakresie zarządzania finansami wykonuje swoje zadania prawidłowo, realizując wyznaczone cele i priorytety w sposób należyty.

Wśród istotnych zagadnień, które są analizowane przez Radę Osiedla jest stan zadłużenia członków spółdzielni w opłatach eksploatacyjnych. Zarząd LSM przekazuje Radzie Osiedla na posiedzeniach informacje o wysokości zadłużeń poszczególnych budynków oraz wykaz osób zalegających z opłatami. Problemami zadłużeń mieszkańców zajmuje się Komisja Społeczno - Samorządowa działająca przy Radzie Osiedla, która w miarę własnych możliwości i kompetencji włącza się aktywnie w rozwiązywanie tych spraw. Jedną z przyjętych form w ramach działalności Komisji jest organizowanie spotkań z osobami zalegającymi i uchylającymi się od płatności zobowiązań wobec Spółdzielni. Inną również motywującą formą działania na tym polu jest wywieszanie w tablicach ogłoszeniowych informacji na temat zadłużenia poszczególnego budynku i klatki. Dzięki temu zwiększa się świadomość wśród mieszkańców na temat wysokości zadłużenia Osiedla. Warto zwrócić uwagę, że zaległości w opłatach eksploatacyjnych w bezpośredni sposób przyczyniają się do uszczuplenia środków na remonty. Wskaźnik zaległości osiedla im. Z. Krasieńskiego na koniec roku 2018 wynosił **2,95%**.

AD. II REMONTY

Członkowie Rady Osiedla na bieżąco kontrolowali realizację przez administrację planu remontów. Stałym elementem na obradach Rady Osiedla jest przekazywanie przez

Kierownika osiedla informacji na temat aktualnego stanu realizacji planu remontów. Szczegółowy wykaz robót remontowych wykonanych w roku 2018 zawiera sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla im. Z. Krasieńskiego.

Rada Osiedla oprócz bieżącej weryfikacji wykonywanych prac czynnie uczestniczy również przy konstruowaniu planu remontów na dany rok. Przy ustalaniu priorytetów gospodarczych Osiedla brane są pod uwagę takie czynniki jak: pilność i zakres wykonania robót, kolejność realizacji, uwzględnianie potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców Osiedla oraz wysokość posiadanych na ten cel środków finansowych.

AD. III I IV STRUKTURA ADMINISTRACJI I WSPÓŁDZIAŁANIE

Realizując zadania wynikające z Regulaminu Rad Osiedli raz w roku członkowie dokonują weryfikacji stanu zatrudnienia w administracji. Analiza stanu zatrudnienia ma na celu sprawdzenie czy ilość zapewnionych w administracji wakatów jest wystarczająca aby skutecznie realizować potrzeby mieszkańców oraz utrzymać wysoki standard estetyczny osiedla. Zgodnie z decyzją podjętą przez członków Rady Osiedla, struktura organizacyjna w administracji osiedla na rok 2018 pozostawiona została bez zmian w stosunku do roku poprzedniego.

Rada pozytywnie ocenia działania administracji osiedla w kierunku utrzymywania porządku, realizacji potrzeb naszej zbiorowości oraz reagowania na sugestie mieszkańców dotyczących wyglądu osiedla.

Członkowie Rady Osiedla na bieżąco współpracują z administracją, na takich polach jak: ochrona wspólnego mienia, reakcje na akty wandalizmu mienia i zieleni, dbanie o czystość w budynkach i pomieszczeniach wspólnych, reagowanie na niewłaściwe zachowanie np. zakłócanie spokoju przez osoby wynajmujące mieszkania.

Dowodem na ogromne zaangażowanie członków Rady Osiedla w sprawy mieszkańców jest uruchomienie w 2018 roku Osiedlowe Centrum Samopomocy Rodzin. Jest to punkt mający na celu pomoc potrzebującym. OCSR ma docelowo pełnić funkcję punktu wymiany sąsiedzkiej. Wszyscy mieszkańcy mają możliwość przynoszenia rzeczy dla siebie zbędnych, a także pobierania rzeczy, które być może okażą się dla nich cenne. Wszystko odbywa się bezpłatnie, a dyżury i opiekę nad OCSR pełni Pani Maria Żurek.

Godnym uwagi wydarzeniem dla naszego osiedla była kolejny raz organizowana plenerowa impreza dedykowana dzieciom i zorganizowana w dniu Międzynarodowego Dnia Dziecka. Wydarzenie to, chociaż dedykowane zostało najmłodszym, adresowane było do wszystkich mieszkańców Osiedla Krasieńskiego. Impreza otrzymała nazwę „Integrowanie przez grillowanie” i zorganizowana została dzięki zaangażowaniu pracowników Administracji, członków Rady Osiedla oraz hojności licznych Sponsorów. Miejscem imprezy był Osiedlowy Plac Zabaw, przy ul. Leonarda 18, gdzie zabawę

dzieci umiała muzyka oraz liczne konkursy i zabawy organizowane przez pracowników Domu Kultury. Dzieci nagradzane były licznymi upominkami, które udało nam się uzyskać dzięki zaangażowaniu sponsorów. Dodatkową atrakcją były dostępne bezpłatnie przekąski. Należy wspomnieć, że zaangażowani sponsorzy prowadzą na terenie Osiedla Krasieńskiego działalność usługowo – handlową.

W dniu 12 września zorganizowane zostało jeszcze jedno spotkanie integracyjne dedykowane aktualnym pracownikom osiedla, byłym pracownikom LSM, którzy przebywają obecnie na zasłużonej emeryturze a także członkom Rady Osiedla. Spotkanie odbyło się w godzinach popołudniowych na terenie placu należącego do budynku administracji, a celem nadrzędnym było utrzymywanie pozytywnych relacji pomiędzy wszystkimi pracownikami, również tymi, którzy nie są już czynni zawodowo.

W dniu 09 listopada z inicjatywy mieszkańców oraz członków R.O. nastąpiło uroczyste odsłonięcie tablicy pamiątkowej oraz zasadzenie dębu „Józef”, mające na celu upamiętnienie 100 Rocznicy Odzyskania Niepodległości. Dąb posadzony został na terenie nieruchomości nr I, w sąsiedztwie budynków Krasieńskiego 18, Krasieńskiego 16 oraz Irydiona 2.

AD. V SPRAWY WNIESIONE

Stałym punktem porządku posiedzeń Rady Osiedla są sprawy wniesione. Jest to punkt obrad bardzo ważny ponieważ kwestie poruszane w tym miejscu mają być przełożone na konkretne działanie. Żywa dyskusja dotycząca szerokiego spektrum spraw i tematów wynikających z uwag członków oraz oczekiwań mieszkańców w odniesieniu do Osiedla wpływa pozytywnie na podejmowane decyzje.

Sprawy wniesione przez Radę Osiedla:

- Często pojawiającym się tematem był brak miejsc parkingowych w okolicy bloków mieszkalnych przy ul. Krasieńskiego i ul. Zana, a także zajmowanie wydzielonych miejsc przez pojazdy nieuprawnione. W tym celu w reakcji na prośby mieszkańców odbył się montaż szlabanów przy wjeździe do ulic Krasieńskiego 3 i Zana 13. Możliwość zakupu pilotów posiadają wyłącznie osoby posiadające prawo do lokali mieszkalnych i usługowych znajdujących się w Nieruchomości nr III,
- Kolejny, nasilający się problem, to brak utrzymywania czystości na klatkach schodowych i brak zaangażowania w sprzątanie części wspólnych, wynikający z bardzo dużej ilości mieszkań wynajmowanych młodym ludziom. W celu rozwiązania tego problemu na wniosek Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą zaproponowano mieszkańcom nowe rozwiązanie. Jest to rozwiązanie mające na celu

wynajęcie zewnętrznej firmy sprzątającej, która kompleksowo będzie dbała o porządek w częściach wspólnych w blokach mieszkalnych na osiedlach. W celu uzyskania opinii, do skrzynek mieszkańców dostarczono ankiety, z prośbą o zajęcie stanowiska w omawianej sprawie. O wprowadzeniu usługi sprzątania zdecydowała ilość pozyskanych głosów. Minimum konieczne to 50% +1 głos. W klatkach, w których większość opowiedziało się za wynajęciem firmy sprzątającej, usługa została bezzwłocznie wprowadzona.

- Na prośbę mieszkańców zostały również stworzone nowe miejsca parkingowe w różnych częściach osiedla- kilka miejsc utworzono przy przedszkolu nr 42 na ul. Leonarda, przy lokalach usługowych na ul. Leonarda 18, a także przy bloku mieszkalnym na ul. Krasieńskiego 3.
- Często pojawiające się ze strony mieszkańców prośby dotyczą uprzątnięcia zbędnych przedmiotów z części wspólnych w blokach mieszkalnych, co na bieżąco zostaje realizowane przez pracowników Administracji Osiedla.
- Rada Osiedla zajmowała się omówieniem wniosków zgłoszonych na VI części Walnego Zgromadzenia członków Osiedla im. Z. Krasieńskiego. Wszelkie wnioski złożone na Walnym Zgromadzeniu i adresowane do Administracji Osiedla zostały zrealizowane.

Jak co roku serdecznie dziękujemy naszym mieszkańcom za udział w konkursie na „Najpiękniej ukwiecony balkon”, za pięknie udekorowane kwiatami balkony, które bez wątpienia wpływają na poprawę estetyki miejsca zamieszkania jakim jest nasze Osiedle. Komisja wyróżniła na naszym osiedlu 15 balkonów, z czego 2 balkony zajęły III miejsce w konkursie, 2 balkony zajęły II miejsce w konkursie, a jeden balkon zajął miejsce I.

Laureaci zostali obdarowani symbolicznymi nagrodami podczas Spotkania w siedzibie Administracji.

Na zakończenie składamy podziękowania Zarządowi LSM za racjonalne gospodarowanie spółdzielnią. Rada Osiedla dziękuje za pozytywną współpracę z Administracją. Przekazujemy również podziękowania wszystkim działaczom Rady Osiedla oraz wszystkim osobom, które okazały zainteresowanie wspólnymi sprawami, za poświęcanie swojego prywatnego czasu na pracę społeczną dla dobra naszej wspólnoty.

Zdajemy sobie sprawę z tego, że nie wszystkie zgłaszane Przez Państwa problemy zostały rozwiązane, jednak w naszym przekonaniu Administracja wywiązuje się poprawnie ze swoich zadań.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Osiedla w dniu 11.04.2019 roku

Sekretarz Rady Osiedla
Maria Żurek

Przewodniczący Rady Osiedla
Ryszard Janicki

