

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. M. KONOPNICKIEJ W 2020 R.



Administracja Osiedla im. M. Konopnickiej obejmuje swoją działalnością 22 budynki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 96 850 m², w tym 10 budynków wysokich. Zasoby osiedla to również lokale użytkowe wolnostojące i wbudowane o łącznej powierzchni 4 994,74 m² oraz garaże w ilości 78 szt. Osiedle zajmuje obszar 17,20 ha. Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. osiedle zostało podzielone na 6 nieruchomości mieszkalnych, które funkcjonują samodzielnie co zostało uwzględnione w działalności gospodarczej Administracji.

1. Nieruchomość Nr I
 - Jana Sawy 5
2. Nieruchomość Nr II
 - P. Balcera 1;
 - Żarnowiecka 4, 6, 8
3. Nieruchomość Nr III
 - P. Balcera 8, 10;
 - Garaże P. Balcera 8
4. Nieruchomość Nr IV
 - Żarnowiecka 3, 5, 7;
 - Kaliska 1, 3, 5
5. Nieruchomość Nr V
 - P. Balcera 11, 12;
 - Skrzatów 2, 5, 7, 9
6. Nieruchomość Nr VI
 - Jana Sawy 11, 13, 15



Podział taki zapewnia warunki do samodzielnego funkcjonowania wydzielonych nieruchomości i został uwzględniony w działalności gospodarczej Administracji Osiedla. W praktyce oznacza to, że każda nieruchomość dysponuje własnymi środkami finansowymi zgromadzonymi na koncie funduszu remontowego i nie może korzystać ze środków innej nieruchomości. Administracja Osiedla ma na celu utrzymanie w należytym stanie technicznym wszystkie budynki mieszkalne i infrastrukturę Osiedla oraz zapewnienie pełnej obsługi w zakresie dbałości o czystość i porządek w budynkach i ich otoczeniu. W minionym roku zadania te realizowane były przez 24 pracowników: 5 pracowników umysłowych, 7 konserwatorów, 12 gospodarzy rejonów, 1 sprzątaczkę. Praca Administracji Osiedla to realizacja zadań stałych, cyklicznych, planowanych, doraźnych oraz wynikających z sytuacji nagłych, awaryjnych.

Do zadań stałych, wykonywanych regularnie należy: opracowywanie planów rzeczowo-finansowych remontów i konserwacji zgodnie z przepisami prawa budowlanego w oparciu o rozpoznane potrzeby i możliwości ich pokrycia z opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego, prowadzenie na bieżąco ksiąg obiektów dla poszczególnych budynków, organizowanie i nadzorowanie spraw związanych z porządkiem na osiedlu. Podstawą bieżącej działalności gospodarczej w roku 2020 był plan gospodarczo-finansowy remontów i konserwacji zasobów, pozytywnie zaopiniowany przez członków Rady Osiedla. Plan oparty był na protokołach z technicznego przeglądu budynków i planach remontów z roku ubiegłego i zawierał zestawienie wszystkich potrzeb remontowych, a także robót, których konieczność wykonania określają przepisy. Remonty zasobów prowadzone były przez konserwatorów administracji oraz przez wykonawców firm zewnętrznych. Przeprowadzano również kontrolę urządzeń i instalacji w budynkach w terminach określonych przepisami prawa budowlanego. Ważną częścią działalności administracji było świadczenie usług dla mieszkańców osiedla w zakresie napraw hydraulicznych i ślusarskich, elektrycznych, stolarskich, murarsko-malarskich i blacharsko-dekarskich.



W związku z ogłoszonym stanem epidemii koronawirusa Covid-19 w naszym kraju dn.14.03.2020 r., nastąpiły również zmiany w pracy administracji osiedla. Zgodnie z zaleceniami podjęto działania mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa pracownikom administracji i mieszkańcom osiedla. W celu ograniczenia bezpośredniego kontaktu osób biuro administracji osiedla decyzją Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostało zamknięte do odwołania. Obsługa mieszkańców odbywała się poprzez kontakt telefoniczny pod numerem 81-743-56-40; 81-525-13-00 oraz mailowy: adm.konopnickiej@spoldzielniasm.pl. Mieszkańcy mogli również wrzucać korespondencję do skrzynki pocztowej znajdującej się przed wejściem do siedziby administracji lub korzystać z platformy internetowej iMieszkaniec.pl. Zasady korzystania z aplikacji iMieszkaniec.pl zostały szczegółowo omówione w 118 numerze Informatora LSM z czerwca 2020 r. W szczególnych przypadkach przy zachowaniu środków ostrożności interesanci mogli wejść do budynku administracji.



Na początku ogłoszenia pandemii koronawirusa harmonogram robót remontowych został zmieniony. Niektóre prace zostały wstrzymane ze względu na ograniczenie kontaktów międzyludzkich. Tak stało się między innymi z montażem liczników wody w lokalach mieszkalnych. Wszystkie prace wykonywane przez pracowników technicznych – konserwatorów zostały ograniczone jedynie do interwencji

w przypadku awarii. Wszelkie naprawy zostały zaniechane w celu ograniczenia kontaktów i zminimalizowania możliwości zakażenia wirusem. Wszyscy pracownicy zachowywali dyscyplinę epidemiologiczną, zostali wyposażeni w środki ochronne tj. maseczki, środki dezynfekujące, rękawice ochronne i pracowali w systemie reżimu sanitarnego.

W związku z koniecznością prowadzenia wzmożonych działań zmierzających do utrzymania czystości w obiektach użyteczności publicznej i częściach wspólnych zamieszkania zbiorowego, administracja osiedla przeprowadzała kilkakrotnie dezynfekcję ciągów komunikacyjnych: klatek schodowych, wind, zsyków, korytarzy pralniczych przez wykwalifikowane firmy. Dezynfekowaliśmy klamki i pochwyt na klatkach schodowych, panele wind, panele domofonowe. Wywiesiliśmy ogłoszenia jak postępować w sytuacji zagrożenia Covid-19 oraz poinformowaliśmy mieszkańców o możliwości korzystania z pomocy przez osoby samotne, znajdujące się w potrzebie.

Bieżące naprawy konserwacyjno – naprawcze i porządkowe wykonywali pracownicy administracji tj. grupa konserwatorów i gospodarzy rejonów. W celu zminimalizowania zakażenia i rozprzestrzeniania się wirusa COVID – 19 pracownicy wykonywali swoją pracę również w systemie hybrydowym i rotacyjnym. Rozdzielając te roboty na poszczególne branże wyglądało to następująco:

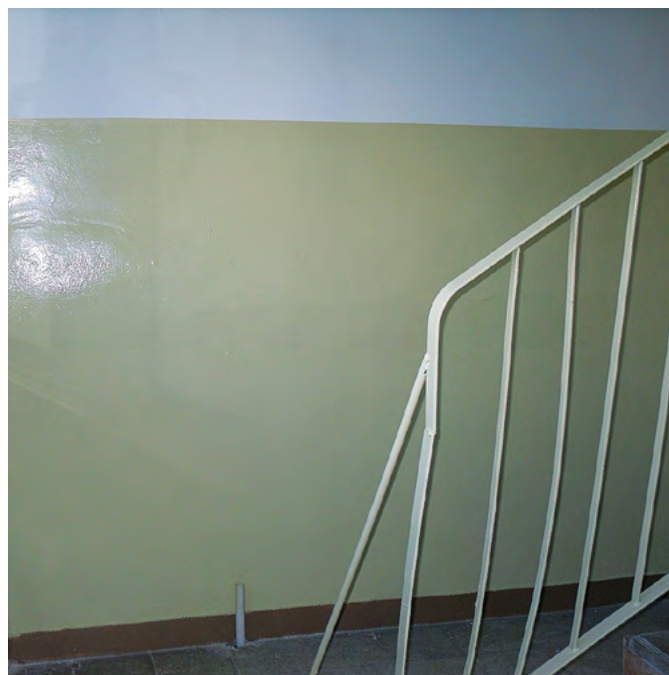
Zlecenia hydrauliczne	212
Zlecenia elektryczne	465
Zlecenia murarsko-malarskie i blacharskie	377
Zlecenia stolarskie	393
Zlecenia inne	79

REALIZACJA ZADAŃ REMONTOWYCH W 2020 R.

W ramach funduszu remontowego w 2020 r. wykonano następujące prace:

I. Roboty malarskie, murarskie i tynkarskie: Remont klatek schodowych.

1. Remont klatki schodowej – Skrzatów 2 kl. III. 1100 m².



Prace murarsko-tynkarskie:

1. Remont wiatrołapów – Pana Balcera 8.



2. Remont schodów przy tarasie – 60 m².
3. Remont balkonów – Skrzatów 9 (20 szt.).

II. Roboty dekarско – blacharskie:

1. Docieplenie stropodachu – Pana Balcera 1.
2. Remont pasów podrynnowych i wykonanie obróbek blacharskich oraz podwyższenie i ocieplenie kominów spalinowych, wymiana i montaż wyłazów dachowych – Żarnowiecka 4.
3. Docieplenie stropodachu – Żarnowiecka 6.
4. Wykonanie i montaż zadaszenia nad balkonami – Żarnowiecka 8, Jana Sawy 15, Kaliska 3.

III. Roboty drogowe i brukarskie:

Roboty drogowe i brukarskie wykonano na powierzchni 4099 m².

1. Remont nawierzchni ciągu pieszego prowadzącego do budynku Żarnowiecka 3 – Kaliska 1 (450 m²).



2. Remont nawierzchni ciągu jezdni wzdłuż ściany szczytowej wschodniej – Kaliska 5 (278 m²).
3. Remont nawierzchni ciągu pieszego (252 m²) oraz likwidacja placu asfaltowego i alejki asfaltowej – Pana Balcera 11 (264 m²).



4. Remont nawierzchni asfaltowej ul. Jana Sawy (800 m²).
5. Roboty brukarskie przy wiacie śmietnikowej – P. Balcera 12 (25 m²).
6. Remont nawierzchni ciągu pieszego – Skrzatów 7 (930 m²).
7. Roboty brukarskie – Jana Sawy 15 (1100 m²).



IV. Roboty stolarskie i ślusarskie:

1. Wymiana okien na kłatkach schodowych – Jana Sawy 5 kl. VII – XI.



2. Remont okien na klatkach schodowych – Pana Balcera 8 kl. VI, VII.
3. Wymiana 3 szt. drzwi w aneksie pralniczym – Jana Sawy 15.

V. Roboty instalacyjne:

1. Naprawa dźwigu osobowego – Pana Balcera 1 kl. I, Pana Balcera 8 kl. V.
2. Remont dźwigu osobowego – Pana Balcera 8 kl. VIII.
3. Wymiana centralki domofonowej na cyfrową – Pana Balcera 8 kl. I, Pana Balcera 10 kl. V, Żarnowiecka 3 kl.
4. Naprawa pionu kanalizacyjnego – Żarnowiecka 5.
5. Wymiana poziomów wodociągowych oraz wyciągnięcie zaworów pionowych na korytarz piwniczny – Żarnowiecka 7, Skrzatów 9, Jana Sawy 15.
6. Montaż wodomierzy radiowych – P. Balcera 1 – 75 szt.
7. Roboty instalacyjne w hydroforni.
8. Wymiana dźwigu osobowego – P. Balcera 11 kl. II.



9. Instalacja monitoringu – Jana Sawy 3 (budynek administracji).

VI. Roboty różne :

1. Mycie elewacji budynków – Jana Sawy 15 .



2. Wymiana drzwi wejściowych – Jana Sawy 3 (budynek administracji).

Ogółem koszt wszystkich robót remontowo-konserwacyjnych w Osiedlu wyniósł 2 033 164,19 zł

SPRAWY PORZĄDKOWE

Administracja Osiedla stale przypominała mieszkańcom o zakazie składowania w pomieszczeniach wspólnego użytkownika czyli wózkowniach, pralniach, suszarniach, a także na klatkach schodowych różnych niepotrzebnych rzeczy. O zakazie informowaliśmy mieszkańców w formie stosownych ogłoszeń systematycznie wywieszanych na klatkach schodowych. Po upływie ustalonego terminu zbędne rzeczy były usuwane przez pracowników administracji. Zagrażone pomieszczenia stanowią zagrożenie pożarowe, a zastawione meblami korytarze w czasie ewakuacji są utrudnieniem dla służb ratowniczych i porządkowych. Często w korytarzach piwnicznych nasi pracownicy znajdowali stare opony. Przypominamy, że zabrania się porzucania opon w budynkach i na terenie osiedla. Można je oddać do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych w Lublinie przy ul. Głuskiej 6.

W ostatnim czasie, szczególnie w dobie pandemii koronawirusa obserwujemy bardzo nietypowe zjawisko wyrzucania śmieci, niedopałków papierosów, odchodów zwierząt przez okna. Jest to naganne i nie świadczy dobrze o nas. Przypominamy, że wszystkie odpady należy wyrzucać do odpowiednich pojemników znajdujących się w altanach śmietnikowych. W budynkach wysokich odpady frakcji

mokrej można wyrzucać także do zsyków. Nie należy zaśmiecać trawników i chodników. Wygląd osiedla zależy w dużym stopniu od jego mieszkańców i jest naszą wizytówką.

Nasiliły się także problemy z kanalizacją sanitarną w mieszkaniach. Doszło do kilku poważnych awarii w wyniku niedrożności spowodowanych wrzucaniem do toalety niewłaściwych odpadów takich jak pieluchy, resztki żywności, ubrania a nawet kości. Spowodowało to zapchanie pionów kanalizacyjnych i brak odpływu ścieków. Apelujemy do Państwa o korzystanie z urządzeń sanitarnych zgodnie z ich przeznaczeniem, aby w przyszłości uniknąć podobnych zdarzeń.

We wszystkich sprawozdaniach poruszamy również temat dokarmiania ptaków. Powinniśmy pamiętać, że dokarmianie ptaków ma sens jedynie w okresie zimowym, ponieważ pozwala przetrwać im trudny okres kiedy brakuje pożywienia. Ptaki należy dokarmiać jedynie pokarmem dla nich przeznaczonym czyli różnego rodzaju ziarnami i owocami, a nie chlebem lub słonymi resztkami jedzenia, które wręcz im szkodzą, a nie przynoszą pożytku. W pozostałych porach roku nie ma takiej konieczności, gdyż pożywienia jest pod dostatkiem, a z nadmiaru jedzenia podanego ptakom korzystają szczury, które coraz częściej pojawiają się na naszym osiedlu. Wśród ptaków szczególnie dużo jest gołębi. Nie należy wykladać dla nich pożywienia na balkonach i parapetach okiennych, gdyż odchody gołębi niszczą elewacje budynków, są również źródłem groźnych dla człowieka drobnoustrojów chorobotwórczych, pasożytów i wirusów.

Jak co roku dokładaliśmy wielu starań, aby poprawić stan bezpieczeństwa na naszym osiedlu. Stale współpracujemy w tym zakresie z dzielnicowym patrolującym teren osiedla. Na bieżąco zgłaszamy wszystkie sytuacje patologiczne, zakłócania spokoju w godzinach obowiązującej ciszy nocnej, nieprzestrzegania Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz Porządku domowego i współżycia mieszkańców w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Należy przypomnieć, że sami mieszkańcy powinni zgłaszać sprawy wymagające pilnej interwencji dzwoniąc bezpośrednio pod numer Pogotowia Policji 997 lub 112. Wszelkie akty wandalizmu i niszczenia mienia Spółdzielni należy zgłaszać na bieżąco. Policja jest zobowiązana zareagować na każde wezwanie.

Kolejnym problemem jest nieprawidłowe parkowanie pojazdów. Niektórzy posiadacze aut nie przestrzegają przepisów ruchu drogowego i parkują pojazdy niewłaściwie. Ponownie informujemy, że zakazuje się parkowania w miejscach niedozwolonych czyli na trawnikach, przed klatkami schodowymi, na łukach jezdni. Apelując do Państwa w tej kwestii mamy na uwadze bezpieczeństwo wszystkich mieszkańców. Wszelkie przejawy nagminnego łamania zakazów obowiązujących na osiedlu były systematycznie zgłaszane do służb porządkowych Policji i Straży Miejskiej.

WENTYLACJA

Zauważyliśmy, że w 2020 r. nasiliły się problemy z prawidłowym funkcjonowaniem przewodów spalinowych i wentylacyjnych w mieszkaniach. Otrzymywaliśmy wiele zgłoszeń od mieszkańców z prośbą o interwencję. W każdym przypadku przeprowadzaliśmy kontrolę przewodów wspólnie z kominiarzami, którzy wydawali stosowne opinie ze szczegółowymi zaleceniami do wykonania, wielokrotnie usuwali usterki. W niektórych przypadkach w celu poprawienia cyrkulacji powietrza montowano rotowenty i turbowenty na dachach budynków. Niezależnie od zgłoszeń przeprowadzona została kontrola przewodów spalinowo-wentylacyjnych we wszystkich budynkach przez Spółdzielnię Kominiarzy w Lublinie oraz Zakład Usług Gazowniczych „Hydrogaz”. Korzystając z okazji pouczaliśmy mieszkańców w jaki sposób należy prawidłowo korzystać z piecyków gazowych szczególnie podczas kąpieli, aby nie dopuścić do sytuacji zagrażających życiu. Przypominaliśmy, że należy wietrzyć mieszkania, montować w ramach okiennych higrosterowane nawiewniki powietrza, otwierać okna na mikroszczelinę, aby zapewnić stały dopływ powietrza do mieszkania i uniknąć zatrucia tlenkiem węgla. Informowaliśmy o zakazie samowolnych przeróbek instalacji gazowej i spalinowo-wentylacyjnej. Przypominamy, że wszystkie remonty należy uzgadniać z działem technicznym administracji i stosować się ściśle do zaleceń. W czasie pandemii koronawirusa zwracaliśmy się również do mieszkańców z prośbą o informowanie sąsiadów o prowadzonych pracach, w związku z tym, że dużo osób pracowało i uczyło się w systemie zdalnym w domu.

PLAN REMONTÓW NA 2021 R.

W wyniku przeglądu budynków mieszkalnych, w planie remontów na 2021 r. zostały uwzględnione najpilniejsze prace do wykonania.

Prace obejmą:

1. Malowanie klatek schodowych.
2. Wymianę stolarki okiennej w budynkach mieszkalnych.
3. Likwidacja niewydolnych hydroforni, zastąpienie ich nowoczesnymi zestawami.
4. Montaż monitoringu.
5. Remont dachów.
6. Remont ciągów pieszych z wymianą na kostkę brukową.
7. Wymiana dźwigów.
8. Remont wiatrołapów oraz wejść do klatek schodowych.
9. Docieplenie stropodachów.

Kierownik Administracji Osiedla Nr 3
Pełnomocnik Zarządu
im. M. Konopnickiej, H. Sienkiewicza
Piotr Brzeski

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA IM. MARII KONOPNICKIEJ W 2020 R.

W 2020 roku zakończyła się 3-letnia kadencja działalności Rady Osiedla. W związku z pandemią koronawirusa i ogłoszonym na terenie całego kraju od dn. 14.03.2020 r. stanem zagrożenia epidemicznego wybory członków na następną kadencję nie odbyły się, nie zwołano również Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. W celu zminimalizowania zagrożenia zakażenia wirusem zostały zawieszane do odwołania spotkania członków Rady Osiedla. W 2020 r. odbyło się jedno zebranie członków Rady Osiedla, w którym uczestniczyła również Pani Anna Górna – Członek Zarządu LSM Z-ca Prezesa ds. ekonomiczno – finansowych.

W związku z zaistniałą sytuacją i wprowadzonymi ograniczeniami, nie odbywały się również zebrania Prezydium Rady Osiedla oraz Komisji.

NAJWAŻNIEJSZYM ZADANIEM RADY OSIEDLA JEST DBANIE O JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW OSIEDLA POPRAZ ZASPOKAJANIE POTRZEB, A TAKŻE KRZEWIENIE KULTURY ŻYCIA SPOŁECZNEGO I PROPAGOWANIE POSZANOWANIA WSPÓLNEGO MIENIA.

Do zakresu działań Rady Osiedla należy również współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych osiedla w zakresie gospodarki zasobami spółdzielczymi i działalności społeczno-wychowawczej i kulturalnej, opiniowanie struktury organizacyjnej osiedla, opiniowanie rocznego planu remontów po uprzednim przeprowadzeniu analizy pod kątem pilności i zakresu wykonania robót, kolejności realizacji, jak również wysokości przeznaczonych na ten cel środków finansowych.

Ponieważ działalność Rady Osiedla została zawieszona, wszystkie ważne decyzje i uchwały były podejmowane przez Radę Nadzorczą w trybie korespondencyjnym.

Na jedynym zebraniu, które odbyło się 6 lutego 2020 r. omawiano następujące zagadnienia:

1. Przewodniczący Rady Osiedla Pan Leszek Kopeć przedstawił projekt sprawozdania z działalności Rady w 2019 r. Po omówieniu projektu i braku poprawek, w wyniku głosowania projekt sprawozdania został zaopiniowany pozytywnie.
2. Kierownik administracji osiedla Pan Janusz Rosochacz przedstawił i omówił plan remontów na 2020 r. Prace obejmą:
 - malowanie klatek schodowych,
 - wymianę stolarki okiennej w budynkach mieszkalnych,
 - remont kapitalny balkonów,
 - remont schodów,
 - remont dachów,

- remont ciągów pieszych z wymianą na kostkę brukową,
- docieplenie stropodachu,
- remont ulicy J. Sawy przy budynkach 11, 13.

Kierownik administracji dodał, że aktualnie przyjmowane są przetargi na poszczególne roboty.

3. Kierownik AMK poinformował członków Rady Osiedla, że dn. 5 lutego 2020 r. w siedzibie administracji odbyło się spotkanie z mieszkańcami ulicy Kaliskiej, w sprawie usprawnienia ruchu kołowego na ulicy po zamontowaniu szlabanu, ponieważ nastąpiło przeciążenie komunikacyjne przy budynku Kaliska 5. W wyniku dyskusji ustalono, że na okres trzech miesięcy ulica Kaliska zostanie jednokierunkowa na całej długości.
4. Postulowano zwiększyć liczbę miejsc postojowych dla mieszkańców osiedla. Ograniczyć wjazd na osiedle pojazdów należących do firm kurierskich.
5. Negatywnie zaopiniowano podanie, które wpłynęło do Rady Osiedla w sprawie wyrażenia zgody na prowadzenie działalności handlowej typu sklep ogólnospożywczy „Żabka” w lokalu użytkowym przy ul. Jana Sawy 5.
6. Członkowie Rady Osiedla zwrócili się do Wydziału Gospodarki Komunalnej w Lublinie z prośbą o uporządkowanie terenów przyległych do Osiedla, położonych za budynkiem przy ul. Jana Sawy 9.

KONKURS NA „NAJPIĘKNIEJ UKWIECONY BALKON”

Tradycją stało się już organizowanie w naszej Spółdzielni konkursu na „Najpiękniej ukwiecony balkon”. Była to XXII edycja. Mieszkańcy osiedla aktywnie i z dużym zaangażowaniem przystąpili do udziału w konkursie. Komisja konkursowa przyznała 8 nagród głównych. W związku z pandemią koronawirusa i licznymi ograniczeniami w przestrzeni publicznej, w tej wyjątkowej sytuacji nie odbyło się spotkanie z osobami nagrodzonymi w siedzibie administracji. Nagrody zostały dostarczone w reżimie sanitarnym przez pracowników administracji.

Wszystkim działaczom Rady Osiedla i Członkom Spółdzielni za społeczne zaangażowanie i za poświęcenie prywatnego czasu na działalność dla dobra mieszkańców w minionej kadencji, składam serdeczne podziękowania.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Osiedla im. M. Konopnickiej
Leszek Kopeć
Leszek Kopeć