

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. A. MICKIEWICZA ZA 2020 ROK

Osiedle im. A. Mickiewicza wzniesione w latach 1958 – 1971 jest pierwszym z 7 osiedli LSM i zajmuje teren o powierzchni 24,34 ha, z czego ponad 50 % to tereny zielone, skwery i place zabaw. Stan zasobów naszego osiedla to 58 budynków mieszkalnych (w tym 9 budynków wysokich), 3104 mieszkania, 376 garaży i miejsc postojowych w garażach podziemnych wielostanowiskowych.



W osiedlu zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku wyodrębniło: 11 nieruchomości mieszkalnych, 2 nieruchomości zespołów garażowych, 2 nieruchomości z pawilonami wolnostojącymi oraz 1 nieruchomość obejmującą tereny i obiekty stanowiące mienie spółdzielni.

Administracja Osiedla realizuje swoje zadania statutowe poprzez działalność eksploatacyjną obejmującą:

- utrzymanie obiektów budowlanych w należytym stanie technicznym,
- konserwację i remonty ciągów komunikacyjnych, placów zabaw, urządzeń zabawowych, urządzeń do ćwiczeń gimnastycznych,
- konserwację instalacji elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej,
- konserwację i remonty dźwigów, hydroforni i domofonów,
- zapewnienie pełnej obsługi w zakresie dbałości o czystość w budynkach i ich otoczeniu (konserwacja terenów zielonych, zimowe utrzymanie ciągów pieszych i schodów terenowych),
- świadczenie usług dla mieszkańców osiedla w zakresie napraw hydraulicznych, elektrycznych, malarsko – murarskich oraz blacharsko-dekarskich,
- bieżącą kontrolę nad jakością świadczonych usług przez przedsiębiorstwa komunalne.

W minionym roku zadania te realizowane były przez 32 pracowników:

- 7 pracowników umysłowych,
- 7 konserwatorów,
- 17 gospodarzy rejonów,
- 1 sprzętaczkę.

Grupa konserwatorów w 2020 roku na rzecz mieszkańców wykonała 2012 usług, w tym:

- 672 hydraulicznych,
- 449 murarskich,
- 528 elektrycznych,
- 303 ślusarskich,
- 202 dekarskich.

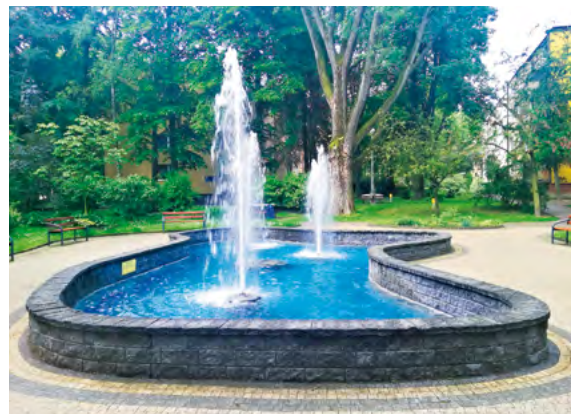


Zabezpieczenie pomocy technicznej dla właścicieli mieszkań i użytkowników lokali poza godzinami pracy administracji i w dni świąteczne świadczy Pogotowie Techniczne Spółdzielni Mieszkaniowych, koszty poniesione z tego tytułu to kwota **47 908,77** złotych.

W ramach konserwacji terenów zielonych wykonywane były roboty pielęgnacyjne jak: koszenie traw, prześwietlenia drzew i krzewów, nowe nasadzenia, niezbędna wycinka drzew oraz rekultywacja trawników. W 2020 roku zgłoszono 9 wniosków do Miejskiego Architekta Zieleni Urzędu Miasta Lublin w sprawie wycięcia 18 szt. drzew. Decyzją Urzędu Miasta zakwalifikowano do wycinki 10 drzew. Nasadzonych zostało 21 szt. drzew według harmonogramu na lata 2020-2021.

W 2020 roku dokonano wymiany i montażu 261 szt. wodomierzy z odczytem radiowym. Obecnie na osiedlu jest **86,15%** lokali mieszkalnych opomiarowanych. Sprzątnięcie klatek schodowych przez firmę zewnętrzną na zlecenie LSM na koniec roku 2020 realizowane jest na 118 klatkach schodowych na terenie osiedla.

Zadłużenie na Osiedlu im. A. Mickiewicza za rok 2020 z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne wyniosło **534 665,63 zł**, a za garaże **3 444,33 zł**, co łącznie stanowi **3,65 %** przy średniej Spółdzielni **3,95 %**.



REALIZACJA PLANÓW REMONTOWYCH

Bezpośrednio na działalność remontową w budynkach mieszkalnych przeznaczony jest fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem zadłużeń i rezerw z tytułu prac awaryjnych. Wartość zrealizowanych robót to kwota **2 175 275,27 złotych**, co stanowi **107,10 %** wykorzystania środków na funduszu remontowym, a ich zakres w nieruchomościach przedstawia się następująco:

NIERUCHOMOŚĆ NR I

Rymwida 4, 6, 8; Grażyny 1, 3, 5

ŁĄCZNA WARTOŚĆ WYKONANYCH PRAC:
205 636,20 zł

- kompleksowy remont balkonów: Rymwida 6 – 22 szt.
- częściowa spłata nowego dźwigu osobowego w budynku Rymwida 4
- naprawa stropu (przy oknach) pomiędzy kondygnacjami w budynku Rymwida 4 i 8
- naprawa połączeń blach i prace wysokościowe Rymwida 6 i 8
- wymiana instalacji domofonowej na cyfrową: Grażyny 1
- wykonanie ekranów maskujących pojemniki na odpady
- dostosowanie i montaż wodomierzy elektronicznych do radiowego odczytu

NIERUCHOMOŚĆ NR II

Grażyny 2, 4, 6, 8; Wallenroda 5, 7, 9, 11

ŁĄCZNA WARTOŚĆ WYKONANYCH PRAC:
281 896,17 zł

- termomodernizacja ścian szczytowych wraz z remontem balkonów w budynku Wallenroda 5
- wymiana RG i WLZ w budynku K. Wallenroda 11 (wraz z opracowaniem dokumentacji)
- wymiana instalacji domofonowej na cyfrową: Wallenroda 11
- wykonanie dokumentacji do prac budowlanych (instalacyjnych) w budynku Grażyny 2 i 8
- dostosowanie i montaż wodomierzy elektronicznych do radiowego odczytu

NIERUCHOMOŚĆ NR III

Grażyny 12, 14, 16, 18

ŁĄCZNA WARTOŚĆ WYKONANYCH PRAC:
20 489,37 zł

- naprawa przyłącza kanalizacji deszczowej w budynku Grażyny 14
- remont schodów terenowych przy Grażyny 12 (Gerwazy)
- montaż rury spustowej dodatkowej na budynku Grażyny 14
- dostosowanie i montaż wodomierzy elektronicznych do radiowego odczytu

NIERUCHOMOŚĆ NR IV

Grażyny 21, 23, 25, 27, 29

ŁĄCZNA WARTOŚĆ WYKONANYCH PRAC:
183 131,55 zł

- docieplenie ściany szczytowej wraz z remontem balkonów w budynku Grażyny 29
- kompleksowy remont balkonów Grażyny 21 – 4 szt.
- naprawa schodów terenowych przy Grażyny 23
- wykonanie ekranów maskujących pojemniki na odpady
- montaż wodomierzy elektronicznych do radiowego odczytu

NIERUCHOMOŚĆ NR V

Grażyny 20, Wajdeloty 4, 6

ŁĄCZNA WARTOŚĆ WYKONANYCH PRAC:
10 734,64 zł

- naprawa instalacji gazowej w budynku Wajdeloty 4
- naprawa rury spustowej w budynku Grażyny 20
- wykonanie ekranów maskujących pojemniki na odpady
- dostosowanie i montaż wodomierzy elektronicznych do radiowego odczytu



NIERUCHOMOŚĆ NR VI

Grażyny 9, 11, 13, 15, 17; Pana Tadeusza 2, 4, 8, 10, 12

ŁĄCZNA WARTOŚĆ WYKONANYCH PRAC:
452 975,35 zł

- wymiana dźwigu osobowego na nowy w budynku Pana Tadeusza 2
- kompleksowy remont balkonów w budynku Pana Tadeusza 8 – 32 szt.
- remont klatki schodowej w budynku Grażyny 11
- wykonanie ekranów maskujących pojemniki na odpady
- wymiana instalacji domofonowej na cyfrową: Grażyny 9, 11, Pana Tadeusza 8 i 10
- naprawa chodników i schodów terenowych Tadeusza 2 i 8
- remont murku oporowego i izolacja budynku Grażyny 9
- dostosowanie i montaż wodomierzy elektronicznych do radiowego odczytu



NIERUCHOMOŚĆ NR VII

Wallenroda 2, 2B, 2C, 2D

**ŁĄCZNA WARTOŚĆ WYKONANYCH PRAC:
433 684,84 zł**

- modernizacja i remont parterów budynków Wallenroda 2C i 2D
- wymiana instalacji elektrycznych WLZ i RG w budynku Wallenroda 2
- docieplenie ściany szczytowej wraz z remontem balkonów w budynku Wallenroda 2
- wymiana rur spustowych w budynku Wallenroda 2C
- dostosowanie i montaż wodomierzy elektronicznych do radiowego odczytu

NIERUCHOMOŚĆ NR VIII

Wajdeloty 3, 5, 7, 11; Wileńska 8, 10

**ŁĄCZNA WARTOŚĆ WYKONANYCH PRAC:
290 751,39 zł**

- docieplenie ścian szczytowych wraz z remontem balkonów w budynku Wajdeloty 3
- naprawa i remont chodnika przy Wajdeloty 11
- wykonanie dokumentacji do prac budowlanych (instalacyjnych) budynku Wajdeloty 11
- wykonanie ekranów maskujących pojemniki na odpady
- dostosowanie i montaż wodomierzy elektronicznych do radiowego odczytu



NIERUCHOMOŚĆ NR IX

Wallenroda 6, 8; Wajdeloty 10

**ŁĄCZNA WARTOŚĆ WYKONANYCH PRAC:
57 807,85 zł**

- kompleksowy remont balkonów w budynku Wajdeloty 10 – 5 szt.
- wykonanie dokumentacji do prac budowlanych (instalacyjnych) budynku Wallenroda 6
- wymiana instalacji domofonowej na cyfrową w budynkach Wallenroda 6 i 8
- wykonanie ekranów maskujących pojemniki na odpady
- dostosowanie i montaż wodomierzy elektronicznych do radiowego odczytu

NIERUCHOMOŚĆ NR X

Wajdeloty 14, 16, 18, 20

**ŁĄCZNA WARTOŚĆ WYKONANYCH PRAC:
20 890,58 zł**

- wykonanie dokumentacji do prac budowlanych na budynku Wajdeloty 20
- wykonanie ekranów maskujących pojemniki na odpady
- naprawa i remont chodnika Wajdeloty 20
- dostosowanie i montaż wodomierzy elektronicznych do radiowego odczytu

NIERUCHOMOŚĆ NR XII

Świtezianki 1, Pana Tadeusza 1 – garaże

**ŁĄCZNA WARTOŚĆ WYKONANYCH PRAC:
8 300,00 zł**

- wykonanie dokumentacji technicznej i przeglądy elektryczne

NIERUCHOMOŚĆ NR XVI

Wileńska 2A, 2B, 2D, 2E, 2F

**ŁĄCZNA WARTOŚĆ WYKONANYCH PRAC:
208 977,33 zł**

- kompleksowy remont balkonów i naprawa izolacji tarasów w budynkach Wileńska 2B i 2D
- konserwacja wentylacji mechanicznej garaży i instalacji oddymiania klatek schodowych w budynkach Wileńska 2A-F
- wymiana ciepłomierzy w budynkach Wileńska 2A- F
- remonty i naprawy dźwigów osobowych i bram garażowych Wileńska 2A- F
- montaż wodomierzy elektronicznych do radiowego odczytu



Systematycznie likwidowane są stare wyeksploatowane ławki parkowe a w ich miejsce ustawiane nowego typu o stabilnej konstrukcji. Modernizujemy alejki osiedlowe, schody terenowe, dostawiane są nowe urządzenia na placach zabaw, a także montowane są nowe słupy oświetleniowo-parkowe. Działania te zwiększają bezpieczeństwo i ułatwiają komunikację na terenie osiedla.

Dla poprawy bezpieczeństwa w użytkowaniu lokali mieszkalnych proponujemy likwidację piecyków gazowych, ponieważ budynki są przystosowane do podłączenia centralnej instalacji ciepłej wody. Jednak dla wykonania tej instalacji wymagana jest akceptacja wszystkich właścicieli mieszkań. Zbyt szczelne okna są jedną z przyczyn szczególnie w okresie niskich temperatur, nieprawidłowego funkcjonowania przewodów kominowych. Nowa stolarka okienna winna mieć funkcje rozszczelnienia lub zamontowane nawiewniki, aby stale napływało świeże powietrze dla sprawnej wentylacji mieszkania w minimalnej, według Polskiej Normy ilości 20 m³/ godzinę / osobę. Jeżeli okna, drzwi wejściowe, balkonowe i łazienkowe są zbyt szczelne, to uniemożliwiają wymianę powietrza w mieszkaniu i są powodem do skraplania się pary wodnej na szybach a tym samym powstawania zawilgoceń tynków ścian oraz nawiewania zimnego powietrza przez kratki wentylacyjne powodując odwrotny ciąg.

Osiedle im. A. Mickiewicza jest najstarszym osiedlem i z racji wieloletniej eksploatacji potrzebuje znacznych środków na utrzymanie jego zasobów i infrastruktury w odpowiednim stanie technicznym. Widoczna jest dewastacja terenów zielonych, urządzeń na placach zabaw i do ćwiczeń, altan śmietnikowych, instalacji elektrycznych i innych, niszczenie malatury klatek schodowych, elewacji, kabin dźwigów osobowych, alejek, chodników przez wjeżdżające samochody. Dla przeciwdziałania wandalizmowi Administracja Osiedla na bieżąco współpracuje z Radą Osiedla, IV Komisariatem Policji, Dzielnicowym, Strażą Miejską i mieszkańcami osiedla. Celem poprawy bezpieczeństwa służby zwiększyły ilość patroli pieszych i zmotoryzowanych. Uruchomiony został monitoring placów zabaw,

fontanny, niektórych budynków, parkingów osiedlowych i miejsc postojowych w kondygnacjach garażowych.

PLANY REMONTOWE NA ROK 2021

- Termomodernizacja ścian szczytowych wraz z remontem balkonów w budynkach: Grażyny 16, Wallenroda 7, Wileńska 8, Pana Tadeusza 10,
- Kompleksowy remont dachu wraz z dociepleniem kominów w budynku przy ul. Rymwida 8,
- Wymiana zasilania tablic i pionów elektrycznych (WLZ) w budynkach: Grażyny 2 i 8, Wallenroda 6 i Wajdeloty 11,
- Izolacja ścian fundamentowych piwnic wraz z dociepleniem cokołu i remontem opaski wokół budynku Grażyny 11,
- Wymiana dźwigu osobowego na nowy w budynku przy ul. Rymwida 4 oraz ul. K. Wallenroda 2B,
- Modernizacja altan śmietnikowych, dostawianie nowych urządzeń na placach zabaw dla dzieci i młodzieży, nowych ławek i koszy na śmieci,
- Malowanie i wymiana oświetlenia klatek schodowych, czyszczenie elewacji i remonty kominów,
- Wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych oraz remonty pokrycia dachowego,
- Wykonywane będą remonty dźwigów osobowych, modernizacja kabin oraz naprawa instalacji w budynkach tj. pionów gazowych, elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych.

Podsumowując miniony rok mamy świadomość, że nie byliśmy w stanie zrealizować wszystkich oczekiwań mieszkańców. Uniemożliwiały to przede wszystkim limitowane środki. Niemniej jednak staraliśmy się, aby zrealizować całość prac ujętych w rocznym planie, a także wszystkie te o charakterze awaryjnym.

Dziękujemy też wszystkim mieszkańcom, którzy życzliwie wspierali nas w pracy oraz aktywnie uczestniczyli w funkcjonowaniu naszego osiedla.

Kierownik Administracji Osiedla Nr 1
Pełnomocnik Zarządu
im. A. Mickiewicza
Kura: M.
Marcin Kuraś

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA IM. A. MICKIEWICZA W 2020 ROKU.

Z uwagi na panującą pandemię COVID – 19 w 2020 roku odbyło się jedno zebranie Rady Osiedla im. A. Mickiewicza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 20 lutego 2020 r. w siedzibie Administracji Osiedla przy ul. Wileńskiej 2.

Po przyjęciu porządku obrad, Rada Osiedla zatwierdziła protokół z zebrania plenarnego z dnia 12 grudnia 2019 r. (protokół do wglądu w Administracji Osiedla A. Mickiewicza) oraz przyjęła sprawozdanie z działalności za rok 2019.

Na zebraniu Rady członkowie Zarządu Spółdzielni przedstawili informację na temat wyników finansowych

i rzeczowych za rok 2019 osiedla oraz o kształtowaniu się tych danych na tle pozostałych osiedli LSM.

Członkowie Zarządu LSM przedstawili Radzie Osiedla również informację na temat planowanych zmian opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne w zasobach LSM od 1 marca 2020 r. (podwyżka w opłacie eksploatacja i utrzymanie mienia spółdzielni).

Przewodniczący Rady Osiedla
im. A. Mickiewicza L S M
Jan Maj