

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. H. SIENKIEWICZA ZA 2020 ROK

ZASOBY OSIEDLA

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

Na terenie zarządzanym przez Administrację Osiedla im. H. Sienkiewicza, znajduje się 17 budynków mieszkalnych z 1.391 mieszkańcami.

Osiedle im. H. Sienkiewicza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podzielone jest na IV nieruchomości mieszkaniowe i jedną nieruchomość – w postaci zespołu garażowego:

- Nieruchomość nr I: stanowią budynki zlokalizowane przy ul. Pana Wołodyjowskiego 3 i ul. Jana Skrzetuskiego 6, 8, 10, w której znajdują się 403 mieszkania.
- Nieruchomość nr II: stanowią budynki zlokalizowane przy ul. Jana Skrzetuskiego 2, 2A, 2B, 4; ul. Pana Wołodyjowskiego 6 oraz ul. Juranda 1, 3, 5, w której znajdują się 773 mieszkania.
- Nieruchomość nr III: stanowią budynki zlokalizowane przy ul. Pana Wołodyjowskiego 7, 9, 11, w której znajduje się 120 mieszkań.
- Nieruchomość nr IV: stanowi zespół budynków zlokalizowanych przy ul. Tomasza Zana 27 i 29, w której znajduje się 96 mieszkań, 21 lokali użytkowych i 72 garaże w części podziemnej.
- Nieruchomość nr V: stanowi zespół garażowy przy ul. Juranda 2, 4, 6, 8, 10, w której znajdują się 194 garaże.



Panorama Osiedla im. H. Sienkiewicza.



Osiedle im. H. Sienkiewicza – widok na zespół budynków przy ul. Zana 27 i 29

ZARZĄDZANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zarządzanie zasobami Osiedla, to zespół działań organizacyjnych, prawnych, finansowych i technicznych mających na celu zapewnienie mieszkańcom optymalnych warunków mieszkaniowych w poszczególnych budynkach i na terenie Osiedla. W okresie sprawozdawczym Administracja realizowała swoje zadania przez 4 pracowników umysłowych, 5 konserwatorów i 9 gospodarzy rejonów.

W 2020 r. Administracja realizowała swoje statutowe zadania między innymi poprzez:

- utrzymanie obiektów budowlanych w dobrym stanie technicznym,
- konserwację instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazowej, wodno-kanalizacyjnej,
- konserwację i remonty dźwigów, hydroforni i domofonów,
- konserwację i remonty ciągów komunikacyjnych, placu zabaw i urządzeń zabawowych włącznie z wymianą piachu w piaskownicach i naprawą uszkodzonych elementów zabawowych,
- malowanie, naprawa i wymiana uszkodzonych elementów w ławkach znajdujących się w zasobach,
- konserwację terenów zielonych, prześwietlanie i przycinanie drzew i krzewów; w okresie jesiennym grabienie i zwożenie liści,
- zimowe utrzymanie ciągów pieszo-jezdných, wejść do budynków, schodów terenowych oraz dróg należących do zasobów Osiedla,
- świadczenie drobnych usług budowlanych, elektrycznych i hydraulicznych dla mieszkańców,
- bieżącą kontrolę nad jakością świadczonych usług

przez przedsiębiorstwa komunalne oraz sprawdzanie rzetelności rozliczeń za te usługi,

- usuwanie z korytarzy piwnicznych i klatek schodowych pozostawionych różnego rodzaju przedmiotów, a także z wiat śmietnikowych i przy budynkach pozostawionych tzw. gabarytów,
- prowadzenie na bieżąco ksiąg obiektów, które są założone dla poszczególnych budynków,
- dokonywanie rozliczenia energii elektrycznej, wody i gazu oraz ubezpieczenia mienia Osiedla,
- uczestniczenie przy likwidacji szkód w lokalach mieszkalnych w związku z wypłatą odszkodowań z tytułu ubezpieczenia,
- razem z Radą Osiedla i Dzielnicowym, uczestniczenie w łagodzeniu i rozwiązywaniu problemów oraz konfliktów między sąsiadami,
- zlecanie i nadzorowanie prac związanych z deratyzacją i dezynfekcją pomieszczeń piwnicznych,
- w okresie wystąpienia pandemii koronawirusa COVID-19 – dokonywanie na bieżąco dezynfekcji klatek schodowych, poręczy, domofonów, skrzynek pocztowych i wiat oraz wiat śmietnikowych wolno stojących i zsyków w wieżowcach.



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

ZAGADNIENIA GOSPODARKI FINANSOWEJ

Działalność Administracji Osiedla im. H. Sienkiewicza opiera się na szeregu aktach prawnych powszechnie obowiązujących, takich jak Prawo Budowlane i Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, jak również unormowaniach wewnętrznych, takich jak Statut i Regulaminy, charakterystycznych dla zarządzania nieruchomościami w formie spółdzielni mieszkaniowej.

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

Mieszkańcy w coraz mniejszym stopniu zalegają z opłatami eksploatacyjnymi za lokale mieszkalne i garaże. Na dzień 31.12.2020 r. wskaźnik zadłużenia mieszkańców osiedla spadł do poziomu 3,13% i wynosił: na nieruchomości I – 2,43%, na nieruchomości II – 3,68%, na nieruchomości III – 1,92%, na nieruchomości IV – 3,11%.



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

ZAGADNIENIA REMONTOWE

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

Na terenie Osiedla w minionym roku wykonano szereg prac remontowych i modernizacyjnych. Zakres prac obejmował między innymi dalszą termomodernizację budynków mieszkalnych w postaci wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenie stropodachów, remonty balkonów, ciągów pieszych, wymiana wodomierzy, domofonów, pionów i poziomów instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej. Na powyższy zakres prac miało wpływ wiele czynników, przede wszystkim wyniki z przeglądów technicznych budynków, awarie, ankiety przeprowadzone wśród mieszkańców Osiedla, jak również uwzględnianie pisemnych wniosków mieszkańców. Nie wszystkie wnioski mieszkańców zostały uwzględnione, z uwagi na ograniczone zasoby finansowe poszczególnych nieruchomości.

Prowadzono także działalność remontowo-konserwacyjną skoncentrowaną na bieżącym utrzymaniu sprawności technicznej wind, urządzeń hydroforni, instalacji domofonowej. Wykonano także coroczne kompleksowe przeglądy instalacji gazowej i urządzeń oraz kominów wentylacyjnych i spalinowych we wszystkich mieszkaniach, pomieszczeniach wspólnego użytku i lokalach usługowych znajdujących się na terenie Osiedla.

Przeglądy kominiarskie wykazały wiele usterek i nieprawidłowości w działaniu instalacji. Powodem ich powstania jest w dużej mierze montaż nowej, szczelnej stolarki okiennej w mieszkaniach, która wpływa na zaburzenia funkcjonowania piecyków gazowych i zakłócenia przy wentylacji grawitacyjnej. Aby uniknąć zatrucia czadem, prosimy mieszkańców o rozszczelnienie okien i nie zakrywanie kratki wentylacyjnych. Oprócz tego na większości budynków zamontowane są turbo-wenty, które poprawiają i usprawniają pracę przewodów kominowych.

W dużej mierze prace konserwacyjne wykonywane były przez pracowników Administracji – konserwatorów, natomiast porządkowe – przez gospodarzy rejonów. W 2020 r. wykonano na rzecz mieszkańców: 430 zleceń hydraulicznych, 377 zleceń elektrycznych i 389 zleceń budowlanych.

W roku 2020 wykonano na lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach niżej wymienione prace remontowe i modernizacyjne:

UL. ZANA 27, 29 – LOKALE UŻYTKOWE:

- przełożenie kostki brukowej,
- montaż zaworów równoważących pracę instalacji ciepłej wody,
- remont balkonów i wejść do lokali użytkowych,
- wykonanie pomiarów ochrony ppoż. i elektrycznej (5 letnie),
- remont wiatrołapu po dewastacji,
- montaż wodomierzy,
- naprawa bramy garażowej.

UL. JURANDA 2 - 6 – GARAŻE:

- mycie ścian szczytowych i wklejenie siatki.

UL. JURANDA 10 – GARAŻE:

- przekładka kostki z profilowaniem spadków.

NIERUCHOMOŚĆ I – LOKALE MIESZKALNE:

ul. Wołodyjowskiego 3:

- przełożenie kostki schodów,
- wykonanie łącznika chodnika z placem asfaltowym z zastosowaniem kostki brukowej,

ul. Skrzetuskiego 6:

- wymiana instalacji domofonowej,
- ułożenie kostki brukowej na ciągu pieszym przy szczycie budynku,
- wymiana dźwigu w kl. I (zaliczka),

ul. Skrzetuskiego 8:

- naprawa dźwigu,

ul. Skrzetuskiego 10:

- remont balkonów,
- wykonano projekt modernizacji sieci elektrycznej,
- wymiana dźwigu w kl. I (zaliczka),
- usunięcie awarii przyłącza wodnego II strefy.



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Skrzetuskiego 10

NIERUCHOMOŚĆ II – LOKALE MIESZKALNE:

ul. Juranda 1:

- przełożenie opaski i kostki brukowej,
- naprawa dźwigu,
- wymiana dźwigu – kl. I,
- wymiana i pomiary natężenia oświetlenia na klatce schodowej,
- remont klatek schodowych I – IV,
- uszczelnienie dachu,
- usunięcie awarii II strefy sieci wodociągowej,
- przekładka kostki brukowej po awarii,
- usunięcie awarii przyłącza kanalizacji deszczowej,

ul. Juranda 3:

- roboty budowlane w wejściach do klatek schodowych,
- przełożenie kostki schodów – kl. III,
- wymiana ekranów balkonowych,
- remont balkonów – 22 szt.,
- wymiana dźwigu – kl. III,
- wymiana i pomiary natężenia oświetlenia na klatce schodowej,
- wykonanie projektów budowlano-wykonawczych technologii i montażu zestawów hydroforowych,
- adaptacja pomieszczenia piwnicznego na hydrofornię,
- montaż zestawu hydroforowego,
- przekładka kostki brukowej po awarii,
- docieplenie stropu w piwnicy,

ul. Juranda 5:

- roboty budowlane w wejściach do klatek schodowych,
- wykonanie projektów budowlano-wykonawczych technologii i montażu zestawów hydroforowych,
- adaptacja pomieszczenia piwnicznego na hydrofornię,
- montaż zestawu hydroforowego,
- remont balkonów – 44 szt.,

ul. Skrzetuskiego 2:

- wymiana wodomierzy,
- docieplenie stropodachów wentylowych wełną mineralną,
- usunięcie awarii poziomu instalacji wodociągowej,

ul. Skrzetuskiego 2A:

- wymiana wodomierzy,
- docieplenie stropodachów wentylowych wełną mineralną,
- usunięcie awarii poziomu instalacji wodociągowej i wstawienie kratki kanalizacyjnej,

ul. Skrzetuskiego 2B:

- wymiana wodomierzy,
- wymiana drzwi do piwnicy,
- docieplenie stropodachów wentylowych wełną mineralną,
- usunięcie awarii poziomu instalacji wodociągowej,

ul. Skrzetuskiego 4:

- wymiana drzwi do piwnicy,
- remont przykanalika spalinowego rurą izolowaną,
- wymiana wodomierzy,

ul. Wołodyjowskiego 6:

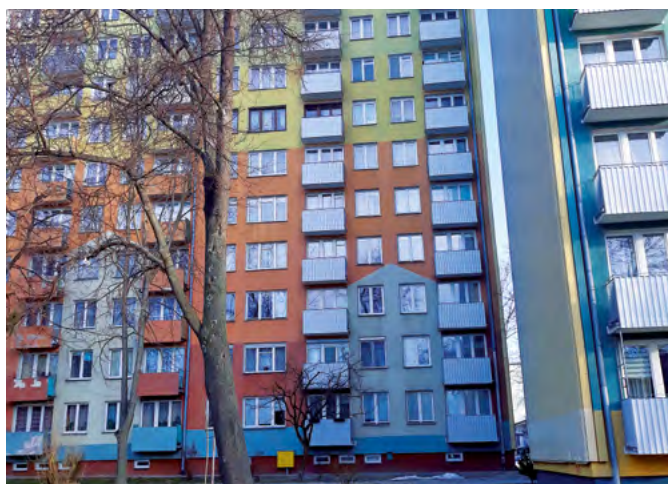
- przełożenie kostki schodów – kl. XII – XIII.



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Juranda 5



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Juranda 3



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Juranda 5



Zestaw hydroforowy w budynku przy ul. Juranda 3 i 5



Zestaw hydroforowy w budynku przy ul. Juranda 3 i 5



Nowa winda firmy Schindler w budynku przy ul. Juranda 1



Nowa winda firmy Schindler w budynku przy ul. Juranda 3



Przykład wyremontowanej klatki schodowej w budynku przy ul. Juranda 1.

NIERUCHOMOŚĆ III – LOKALE MIESZKALNE:

ul. Wołodyjowskiego 7:

- wymiana orynowania na budynku,

ul. Wołodyjowskiego 11:

- czyszczenie poziomego kanalizacyjnego.

NIERUCHOMOŚĆ IV – LOKALE MIESZKALNE:

ul. Zana 27:

- naprawa dźwigu,
- montaż zaworów równoważących instalacji ciepłej wody, docieplenie stropodachu,

ul. Zana 29:

- wymiana przewodników drzwi – kl. II,
- wymiana sprężyn i przewodników drzwi – kl. III,
- naprawa dźwigu,
- montaż zaworów równoważących instalacji ciepłej wody,
- izolacja stropu z przekładką kostki przed wejściem do klatki schodowej,
- remont wiatrołapu po dewastacji,
- montaż wodomierzy.

ul. Zana 29 – garaże:

- naprawa bramy garażowej.

Ogółem całość kosztów inwestycji remontowych i modernizacyjnych finansowanych z funduszu remontowego w 2020 r. wyniosły 1.556.176,29 zł.

ZAGADNIENIA ZWIĄZANE Z KONSERWACJĄ TERENÓW ZIELONYCH I OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY

W 2020 r. Administracja kontynuowała dalszą modernizację terenów zielonych i obiektów małej infrastruktury Osiedla, w szczególności centralnego placu zabaw.

W minionym roku naprawiono uszkodzoną huśtawkę rodzinną i huśtawkę zwykłą łańcuchową, usunięto metalową podstawę – pozostałość po równoważni, wymieniono w ławkach uszkodzone deski, dokonano dezynfekcji zestawów zabawowych, ławek i piaskownic przez firmę zewnętrzną, postawiono nowe piaskownice z przykryciem, zamówiono piasek z atestem oraz zamontowano trap zabezpieczający w głównym zestawie zabawowym.

W roku 2020 Administracja Osiedla wystąpiła do Biura Miejskiego Architekta Zieleni z wnioskiem o usunięcie 9 szt. drzew, które z różnych względów kwalifikowały się do wycięcia. Biuro wydało zezwolenie na usunięcie 7 zgłoszonych drzew.

Po usunięciu drzew zakwalifikowanych do wycinki – Administracja otrzymała z Biura Miejskiego Architekta Zieleni decyzję o wykonaniu nasadzeń nowych drzew, których dokonała wspólnie z Zakładem Zieleni LSM.

PLAN REMONTÓW NA 2021 R.

W planie remontów na rok 2021 uwzględniono między innymi:

- wymiana windy – ul. Skrzetuskiego 6 – kl. I,
- wymiana windy – ul. Skrzetuskiego 10 – kl. I,
- remont windy – ul. Juranda 3 – kl. II,
- roboty dekarские – ul. Skrzetuskiego 2A,
- wymiana rynien i rur spustowych – ul. Skrzetuskiego 2A,
- wymiana rynien i rur spustowych – ul. Wołodyjowskiego 9,
- remont balkonów – ul. Juranda 5,
- roboty murarskie (kominy) – ul. Skrzetuskiego 2A,
- roboty murarskie (kominy) – ul. Wołodyjowskiego 9,
- roboty murarskie (kominy) – ul. Zana 29 – lokale usługowe,
- wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych w całym osiedlu.

Z uwagi na wyniki z przeglądów budynków i uwzględniając wnioski mieszkańców – do powyższego planu remontów na 2021 r. – mogą być wprowadzane korekty.



Osiedle im. H. Sienkiewicza – widok na budynki przy ul. Wołodyjowskiego 3, 6, 7, 9, 11.

Pracownicy Administracji Osiedla chcieliby serdecznie podziękować wszystkim mieszkańcom, którzy czynnie uczestniczyli w życiu naszego osiedla nie szczędząc czasu ani wysiłku dla wspólnego dobra.

W roku 2021 życzymy mieszkańcom kontynuowania działań zmierzających do tego, aby nasze osiedle było lepiej zarządzane oraz przyjazne i bezpieczne dla mieszkańców.

Zastępca Kierownika Administracji Osiedla Nr 3
im. M. Konopnickiej, H. Sienkiewicza

Krzysztof Wójtowicz

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA IM. H. SIENKIEWICZA LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ROKU 2020

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla im. H. Sienkiewicza pracowała w następującym składzie:

1. Kurek Jan – Przewodniczący Rady Osiedla
2. Domański Jerzy – Z-ca Przewodniczącego Rady Osiedla
3. Kasiborska Ewa – Sekretarz Rady Osiedla
4. Pietrzak Eugeniusz – Przew. Komisji Gospodarczej
5. Kozioł Maria – Przew. Komisji Społ.- Kulturalnej
6. Mazik Jan – Członek Rady Osiedla
7. Kałdunek Halina – Członek Rady Osiedla
8. Brzyski Krzysztof – Członek Rady Osiedla
9. Kocki Rafał – Członek Rady Osiedla
10. Szymuś Alicja – Członek Rady Osiedla
11. Juskiewicz Marianna – Członek Rady Osiedla
12. Trybuła Kazimiera – Członek Rady Osiedla
13. Tokarska Anna – Członek Rady Osiedla

W zebraniu Rady Osiedla, uczestniczyła również Pani Anna Górna – Członek Zarządu LSM Z-ca Prezesa ds. ekonomiczno – finansowych.

Zebranie odbyło się 26 lutego 2020 r. Głównym tematem posiedzenia było sprawozdanie Rady Osiedla i sprawozdanie Administracji Osiedla za 2019 r., które zostały pozytywnie zaopiniowane.

W związku z pandemią koronawirusa i obowiązującymi przepisami nakazującymi radykalne ograniczenia kontaktów oraz wejściem w życie Ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, mając na względzie troskę i bezpieczeństwo członków Rady Osiedla oraz pracowników Spółdzielni, **do odwołania** zostały zawieszona spotkania plenarne Rady Osiedla im. H. Sienkiewicza.

Lublin 11.02.2021 r.

Przewodniczący Rady Osiedla

Jan Kurek