

Sprawozdanie z działalności Administracji nr 4 Osiedla im. B. Prusa, Piastowskie za 2022 r.

Administracja Nr 4 funkcjonowała drugi rok jako połączenie dwóch Osiedli, obejmuje Osiedla B. Prusa i Piastowskie. Administracja zarządza łączną powierzchnią 32,5 ha w tym 16,7 ha to tereny zielone. Stan zasobów Administracji to łącznie 80 budynków mieszkalnych, w tym Dom Seniora, 3303 lokali mieszkalnych, 307 garaży, 45 lokali użytkowych.

Struktura organizacyjna Administracji nie uległa zmianie i nadal obejmuje czterech administratorów (po 2 na każdym osiedlu), 8 konserwatorów (po 4 na osiedle), 16 gospodarzy rejonów (10 – osiedle Prusa, 6 – osiedle Piastowskie). Kierownik i zastępca sprawują nadzór nad obu osiedłami.

Jedną z głównych działalności prowadzonych przez administrację było świadczenie usług dla mieszkańców Osiedla w zakresie napraw hydraulicznych i ślusarskich, elektrycznych, stolarskich, murarsko-malarskich i blacharsko-dekarskich. Łącznie konserwatorzy wykonali 2643 zleceń.

Głównym zadaniem Administracji Osiedli było i jest utrzymanie w należytym stanie technicznym wszystkich budynków mieszkalnych i infrastruktury oraz zapewnienie pełnej obsługi w zakresie dbałości o czystość i porządek w budynkach i ich otoczeniu. Praca Administracji Osiedli to realizacja zadań stałych oraz wynikających z sytuacji nagłych, awaryjnych. Podstawą bieżącej działalności gospodarczej

w roku 2022 był plan gospodarczo-finansowy remontów i konserwacji zasobów. 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 prawa budowlanego. Remonty zasobów prowadzone były przez konserwatorów administracji oraz przez wykonawców firm zewnętrznych. Przeprowadzano również kontrolę urządzeń i instalacji w budynkach w terminach określonych przepisami.

Poniżej przedstawiamy Państwu główne prace zrealizowane z funduszu remontowego dla poszczególnych osiedli.

OSIEDLE IM. B. PRUSA

Osiedle im. B. Prusa dzieli się na 8 nieruchomości mieszkalnych. Koszt prac remontowych na Osiedlu im. B. Prusa w 2022 roku wyniósł **1.678.223,61 zł** co stanowi 105 % wykorzystania środków na funduszu remontowym.

Poniżej przedstawiamy Państwu główne prace remontowe na poszczególnych nieruchomościach:

Nieruchomość I

Budynki: **Pozytywistów 15, 20, 22, Rzekiego 14, 19**

Łączny koszt wykonanych prac:

56.034,87 zł

- wymiana obróbek blacharskich ul. Pozytywistów 20, 22
- wymiana centralki domofonowej analogowej na cyfrową ul. Pozytywistów 22
- wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego ul. Pozytywistów 22

Nieruchomość II

Budynki: **Emancypantek 2, 3, 4, 5, Faraona 4, 6, Ochockiego 2, 3, 4, 5, 6**

Łączny koszt wykonanych prac:

500.199,48 zł

- wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych na energooszczędne ul. Ochockiego 4, 6, ul. Faraona 6, kl. I-IV



ul. Ochockiego 3 – docieplenie ściany szczytowej



ul. Emancypantek 3 – remont balkonów

- częściowy remont balkonów ul. Emancypantek 4 – 20 szt. (zostanie ukończony w 2023 r.)
- mycie elewacji północnej budynków ul. Emancypantek 5, ul. Ochockiego 5
- remont balkonów ul. Emancypantek 3 – 45 szt.
- Ocieplenie południowej ściany szczytowej budynku ul. Ochockiego 3
- wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego ul. Faraona 6, ul. Ochockiego 2
- wymiana centralki domofonowej analogowej na cyfrową ul. Ochockiego 3 kl. 3

Nieruchomość III

Budynki: **M. Brzeskiej 5, 7, Rzekiego 3**

Łączny koszt wykonanych prac:

176.779,66 zł

- remont balkonów ul. M. Brzeskiej 7 – 20 szt.
- dostosowanie instalacji wody do montażu wodomierzy – 2 szt.
- udrożnienie kanału wentylacyjnego ul. M. Brzeskiej 5
- naprawa szlabanu ul. M. Brzeskiej 5

Nieruchomość IV

Budynki: **M. Brzeskiej 9, Pozytywistów 2, 3, 4, 6, 7, 7a, 8, 10, 12, 14, 14a, Rzekiego 4**

Łączny koszt wykonanych prac:

399.415,26 zł



ul. M. Brzeskiej 7- remont balkonów

1. remont balkonów ul. Rzeckiego 4 – 29 szt.
ul. M. Brzeskiej 9 – 20 szt.
2. naprawa urządzenia placu zabaw – wymiana sprężyn w aucie
3. wymiana centralek domofonowych analogowych na cyfrowe ul. Pozytywistów 7 A, ul. M. Brzeskiej 9 kl. VI
4. wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego ul. Rzeckiego 4, ul. Pozytywistów 2
5. częściowa wymiana obróbek blacharskich 11 mb ul. Pozytywistów 10
6. wymiana stolarki okiennej w pralni i suszarniach 17 szt. ul. Pozytywistów 2
7. wymiana opraw na klatce schodowej na energooszczędne ul. Pozytywistów 7 A, ul. M. Brzeskiej 9



ul. M. Brzeskiej 9 - remont balkonów



ul. Nadbystrzycka 99 - nowe urządzenia placu zabaw



ul. Rzeckiego 4 - remont balkonów

Nieruchomość V

Budynki: **M. Brzeskiej 10, 12, 14, 16, Nadbystrzycka 97, 99, 101, 103**

Łączny koszt wykonanych prac:
193.377,85 zł



ul. M. Brzeskiej 12 - nowa altana śmietnikowa



ul. Nadbystrzycka 91 - nowe miejsca parkingowe

1. montaż nowej altany śmietnikowej ul. M. Brzeskiej 12
2. ułożenie płyt ażurowych – wykonanie 5 nowych miejsc parkingowych ul. M. Brzeskiej 10, ul. Nadbystrzycka 97
3. wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych na energooszczędne ul. M. Brzeskiej 10, 12, 14, ul. Nadbystrzycka 97
4. wymiana urządzeń na placu zabaw ul. Nadbystrzycka 99

5. naprawa obróbek komina i ogniomuru ul. Nadbystrzycka 103

Nieruchomość VI

Budynki: **M. Brzeskiej 2, 4, 6, 8, Nadbystrzycka 89, 91, 93**

Łączny koszt wykonanych prac:
304.175,52 zł



ul. M. Brzeskiej 6 - remont balkonów



ul. Nadbystrzycka 85 wodomierz II strefy

1. remont balkonów ul. M. Brzeskiej 6 – 20 szt.
2. ułożenie płyt ażurowych – wykonanie 7 nowych miejsc parkingowych ul. M. Brzeskiej 8, ul. Nadbystrzycka 91, 93
3. dostosowanie instalacji wodnej do montażu wodomierzy – 8 szt.
4. wymiana zaworów termostatycznych na cyrkulacji ciepłej wody i zaworów podpionowych ul. M. Brzeskiej 2, 4, 6, 8, ul. Nadbystrzycka 89, 91, 93 – 91 szt.
5. wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych na energooszczędne ul. M. Brzeskiej 8, ul. Nadbystrzycka 91, 93
6. mycie elewacji ul. M. Brzeskiej 2, 4

Nieruchomość X

Budynki: **Nadbystrzycka 85, 87**

Łączny koszt wykonanych prac:
47.832,14 zł

1. wymiana wodomierza w podstacji ciepła ul. Nadbystrzycka 87 A

- montaż wodomierza II strefa ul. Nadbystrzycka 85, 87
- wymiana uszkodzonej zasuwy ul. Nadbystrzycka 87
- wymiana pokrycia dachowego na daszkach nad wejściami
- wymiana zaworów termostatycznych na cyrkulacji ciepłej wody i zaworów podpionowych ul. Nadbystrzycka 85, 87 – 22 szt.

Na rok 2023 zaplanowano prace remontowe na Osiedlu im. B. Prusa:

- Remont balkonów na budynkach: ul. Pozytywistów 8, 14 A, 20, ul. Emancypantek 4, ul. M. Brzeskiej 7, ul. Rzeckiego 4, ul. Nadbystrzycka 89 – 90 szt.
- mycie elewacji budynków – 3300 m²
- wymiana tablic elektrycznych, WLZ ul. Pozytywistów 7, ul. Emancypantek 2 – 2 budynki

- wymiana okien w częściach wspólnych – 58 szt.
- montaż altany śmietnikowej na nową ul. Pozytywistów 2 – 1 szt.
- wymiana obróbek blacharskich na budynkach ul. Pozytywistów – 15 37 mb
- roboty elektryczne dotyczące wymiany oświetlenia na klatkach schodowych na energooszczędne – 10 bud.
- Remont chodnika ul. Pozytywistów 20 – 50 m²

OSIEDLE PIASTOWSKIE

W skład Osiedla Piastowskie wchodzi 30 budynków mieszkalnych, w tym 8 budynków wysokich, Osiedle dzieli się na 9 nieruchomości mieszkalnych oraz 5 garażowych. We wszystkich budynkach znajduje się 1314 lokali mieszkalnych. Osiedle zajmuje obszar 10,71 ha powierzchni, z czego połowa to tereny zielone. Zasoby Osiedla to również lokale użytkowe, które znajdują się w czterech budynkach handlowo-usługowych oraz 258 garaży.

Koszt prac remontowych na Osiedlu Piastowskim w 2022 roku wyniósł: **1.728.024,53 zł.**

Poniżej przedstawimy Państwu główne prace zrealizowane z funduszu remontowego dla poszczególnych Nieruchomości:

Nieruchomość I

Budynki: **B. Śmiałego 6, 8, 12, Gliniana 43**
Łączny koszt wykonanych prac: **105.095, 02 zł.**



ul. Gliniana 43 - remont balkonów

- remont i uszczelnienie dwóch balkonów w budynku ul. B. Śmiałego 12 i dwóch w budynku ul. Gliniana 43
- wymiana bramy garażowej – ul. B. Śmiałego 12
- wymiana szyb w fasadzie aluminiowej (świetliki) w budynkach ul. B. Śmiałego 8, 12 – 6 szt.
- wymiana odwodnienia liniowego i przełożenie kostki brukowej przy wjeździe do garaży – ul. B. Śmiałego 8
- kontrola stanu technicznego systemu pneumatycznego oddymiania we wszystkich budynkach w Nieruchomości nr I
- wymiana oświetlenia w garażu na LED energooszczędne – ul. Gliniana 43
- naprawa bramy wjazdowej do garaży podziemnych – ul. Gliniana 43
- wymiana zaworów podpionowych 38 szt. – ul. Gliniana 43

Nieruchomość II

Budynki: **B. Chrobrego 24, K. Wielkiego 13**
Łączny koszt wykonanych prac: **113.346,32 zł**

- remont dachu, kominów, wymiana obróbek blacharskich – ul. B. Chrobrego 24
- wymiana opraw oświetleniowych na LED energooszczędne
- remont kominów oraz malowanie przedłużek metalowych kominów – ul. B. Chrobrego 24
- remont parteru klatki schodowej, wymiana płytek podłogowych, wymiana drzwi wejściowych na aluminiowe – ul. K. Wielkiego 13
- wymiana szlabanu na wjeździe na parking

Nieruchomość III

Budynki: **B. Chrobrego 15, 17, L. Czarnego 5, 7**



Łączny koszt wykonanych prac: **325.348,77 zł.**

- remont instalacji elektrycznej wraz z wymianą rozdzielnic – ul. B. Chrobrego 15, ul. L. Czarnego 7
- wymiana opraw oświetleniowych na LED energooszczędne
- docieplenie stropodachu na powierzchni całego budynku metodą

- nadmuchu granulatem celulozy – ul. L. Czarnego 7
4. montaż drzwiczek serwisowych w stropodachu – ul. L. Czarnego 7
 5. wymiana nawierzchni na kostkę betonową – ul. B. Chrobrego 17
 6. montaż dźwigu osobowego – ul. B. Chrobrego 17



ul. B. Chrobrego 15 - wymiana rozdzielnic



ul. K. Wielkiego 9 - remont balkonów

7. wymiana poziomu kanalizacyjnego – ul. L. Czarnego 5

Nieruchomość IV

Budynki: **B. Chrobrego 20, K. Wielkiego 9**

Łączny koszt wykonanych prac:

266.606,45 zł

1. remont balkonów ul. K. Wielkiego 9 – 44 szt.
2. wymiana opraw oświetleniowych na LED energooszczędne
3. remont paneli wiaty śmietnikowej
4. remont ogrodzenia piaskownicy na placu zabaw

Nieruchomość V

Budynki: **B. Chrobrego 1, 3, 5, 7, 9**

Łączny koszt wykonanych prac:

205.653,03 zł

1. wymiana opraw oświetleniowych na LED energooszczędne
2. docieplenie ściany północnej oraz remont kominów i gzymsów ul. B. Chrobrego 3
3. czyszczenie poziomu kanalizacyjnego w piwnicach ul. B. Chrobrego 5
4. wymiana lampy oświetleniowej na zewnątrz budynku na LED ul. B. Chrobrego 3
5. remont ścian przy drzwiach wejściowych do budynku ul. B. Chrobrego 3
6. montaż drzwiczek serwisowych w stropodachu – ul. B. Chrobrego 3
7. wymiana okienek piwnicznych 9 szt. – ul. B. Chrobrego 3

Nieruchomość VI

Budynki: **B. Chrobrego 8, 10, 12, 16, K. Wielkiego 1, 3, B. Śmiałego 3, 5, 7**

Łączny koszt wykonanych prac:

360.030,00 zł

1. przebudowa schodów, wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych i balustrady ul. B. Chrobrego 8, ul. B. Śmiałego 3
2. wymiana opraw oświetleniowych na LED energooszczędne



ul. B. Śmiałego 3 - wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych



ul. B. Chrobrego 3 - docieplenie ściany północnej



ul. B. Chrobrego 10 - docieplenie ściany północnej



3. docieplenie ściany północnej oraz remont kominów i gzymsów oraz wymiana papy – ul. B. Chrobrego 10
4. montaż drzwiczek serwisowych w stropodachu – ul. B. Chrobrego 10
5. remont dźwigu osobowego, strona lewa – ul. B. Chrobrego 16
6. przekładka obrzeży oraz kostki betonowej przy alei głównej
7. wymiana okien piwnicznych 9 szt. – ul. B. Chrobrego 10
8. montaż nasad kominowych – ul. K. Wielkiego 1
9. montaż dźwigu osobowego – ul. B. Śmiałego 5

Nieruchomość VII

Budynki: **B. Chrobrego 2,4**

Łączny koszt wykonanych prac:

287.079,70 zł

1. remont balkonów ul. B. Chrobrego 4 – 44 szt.
2. awaryjna naprawa ogniomuru na dachu i czapek kominowych – ul. B. Chrobrego 2
3. wymiana opraw oświetleniowych na LED energooszczędne – ul. B. Chrobrego 2, 4
4. zabezpieczenie skarpy przy boisku przed wypukliwaniem po opadach deszczu

Nieruchomość VIII

Budynki: **Mieszka I 1**

Łączny koszt wykonanych prac: **1.866,75 zł**

1. prace instalacyjne wod.-kan.

Nieruchomość IX

Budynki: **K. Wielkiego 5**

Łączny koszt wykonanych prac:

12.871,84 zł

1. remont balkonu – 1 szt.

Nieruchomości garażowe:

Nieruchomość X

Budynki: **budynki garażowe – B. Śmiałego 2**

Łączny koszt wykonanych prac:

47.300,00 zł

1. modernizacja i montaż oświetlenia kompleksów garażowych
2. naprawa trylinki oraz odwodnienia przy boksach garażowych
3. montaż paczkomatów.

Na rok 2023 zaplanowano prace remontowe na Osiedlu Piastowskim:

1. wymiana WLZ ul. K Wielkiego 1 – 1 budynek
2. wymiana opaski i kostki brukowej ul. B. Śmiałego 6, 8 – 40 m²
3. remont balkonów ul. B. Chrobrego 2 – 22 szt., 3 szt. na ul. B. Śmiałego 6, 8, 12,

2 balkony tzw. nerki na ul. B. Śmiałego 8 i 12 – 27 szt.

4. wymiana okienek piwnicznych ul. K. Wielkiego 5, 13, ul. B. Chrobrego 24 – 33 szt.
5. wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na energooszczędne LED ul. K. Wielkiego 5, ul. Mieszka I 1 – 2 budynki
6. wymiana drzwi do piwnic ul. K. Wielkiego 13 – 1 szt.
7. remont nasad kominowych ul. K. Wielkiego 9, 13 – 2 budynki

Realizacja wniosków z Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 16 i 18 maja 2022 roku

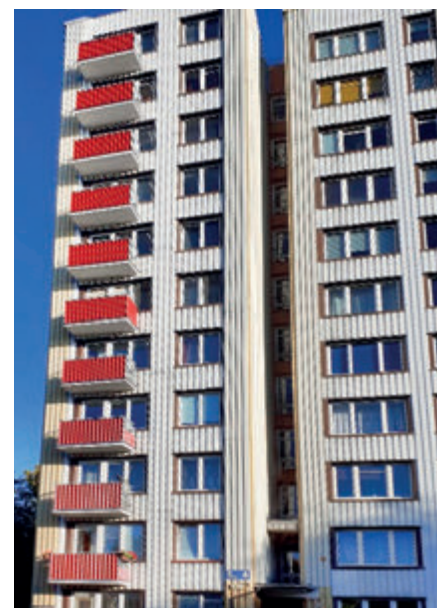
Osiedle im. B. Prusa

Wnioski do Administracji Osiedla:

1. W celu zwiększenia bezpieczeństwa na osiedlu im. B. Prusa proszę (domagam



ul. B. Chrobrego 4 - remont balkonów



się) zwiększenia ilości miejsc parkingowych na naszym osiedlu. Dotychczasowa ilość miejsc jest niewystarczająca.

Z moich obserwacji istnieje możliwość powiększenia ilości miejsc parkingowych wprawdzie może się to odbyć kosztem zieleni, ale i tak na tym osiedlu zieleni jest dość dużo.

Ponadto proszę o to, by parking przy ul. M. Brzeskiej 5 był tylko dla samochodów osobowych. Parkowanie dużych pojazdów w tym miejscu jest niebezpieczne, a parkują samochody dostawcze, busy, itp. Takie pojazdy winny parkować na zewnętrznych parkingach osiedlowych.

Wniosek częściowo zrealizowany.

W roku 2022 wykonano 12 miejsc parkingowych na osiedlu w rejonie ul. Nadbystrzyckiej 91 i 93. Podłoże z płyt ażurowych. Nie zawężając ulicy wewnątrzosiedlowej miejsca zostały wykonane niewielkim kosztem zieleni. Łączna powierzchnia wykonanych nawierzchni to ok. 200 m². Kolejna propozycja zwiększania ilości miejsc parkingowych, w miarę posiadanych środków finansowych.

Informujemy, że wydzielone parkingi przy ul. M. Brzeskiej 5 zagrodzone szlabanami są dostępne dla właścicieli samochodów i są to w przeważającej większości właściciele samochodów osobowych.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada 3 wolne miejsca na parking strzeżonym przy ul. M. Brzeskiej 5 w Lublinie. Cena za najem to 110,00 zł brutto/m-c.

Informacja o wolnych miejscach parkingowych znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni, w gablotach informacyjnych na terenie Osiedla im. B. Prusa oraz na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych. Na ww. parkingu parkują tylko i wyłącznie samochody osobowe o masie dopuszczalnej do 3,5 t.

2. Przeprowadzać co 5 lat kontrole sieci elektrycznej w mieszkaniach.

Zgodnie z Art. 62 pkt. 2 Prawa Budowlanego przeglądy instalacji elektrycznej będą przeprowadzane w lokalach mieszkalnych posiadających tytuł spółdzielczego-własnościowego prawa do lokalu.

**Administracja Osiedla Piastowskie:
Wnioski do Administracji Osiedla:**

1. Wprowadzenie identyfikatorów (jak na K. Wielkiego), na parkingach LSM zamkniętych na szlabany i cennika opłat za korzystanie z tych parkingów, przez nieuprawnione auta. Kara byłaby doliczana do czynszu.

Identyfikatory na parkingach były już w przeszłości wprowadzone, niestety nie sprawdziły się i ponownie nie będą wprowadzane.

2. Odświeżanie (utrzymanie terenu) chodnika wzdłuż parkingu przy Przychodni Amicus. Jedyny odcinek zaniedbany – trzeba podpisać umowę z Miastem z ZNK na utrzymanie terenu.

Informujemy, że przedmiotowy teren nie należy do zasobów LSM.

Sprawy różne

We wszystkich budynkach niskich na Osiedlu Piastowskim zakończono montaż dźwigów osobowych. Jest to ogromne udogodnienie, szczególnie dla osób starszych. Starajmy się wszyscy dbać o te urządzenia, gdyż koszty naprawy są bardzo wysokie, a ponoszą je wszyscy mieszkańcy. Niestety w ostatnim czasie zaobserwowaliśmy wzmożoną dewastację wind, szczególnie w budynkach wysokich, w których dużo mieszkań jest wynajmowanych. Wnętrze kabin jest zanieczyszczane, pojawiają się niecenzuralne napisy. Wszystkie akty wandalizmu zgłaszamy na Policję. Apelujemy również do mieszkańców, którzy wykonują remonty w swoich lokalach mieszkalnych o sumienne sprzątnięcie klatki schodowej i windy po zakończeniu każdego dnia trwania remontu.

Mając na uwadze bezpieczeństwo sanitarne wszystkich mieszkańców naszych osiedli oraz zapisy „Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców w Osiedlach LSM” przypominamy, że karmienie ptaków jest surowo zabronione. Apelujemy o zaprzestanie dokarmiania gołębi w obrębie swoich mieszkań tj. na balkonach i parapetach. Wy-

kładanie pożywienia powoduje nieustanne przebywanie gołębi w tych miejscach, a tym samym zanieczyszczanie odchodami elewacji budynków, parapetów, balkonów oraz terenów wokół budynków. Uszkodzone nieszczelne parapety zewnętrzne powodują zalewania mieszkań i konieczna jest ich wymiana. Taki stan rzeczy generuje dodatkowe koszty obciążające wszystkich mieszkańców. W 2023 będziemy kontynuować bardzo kosztowne docieplanie ścian szczytowych i chcemy uniknąć sytuacji, w których odchody gołębi zniszczą nową elewację.

Zgodnie z przepisami BHP i p.poż. przypominamy Państwu o zakazie składowania różnego rodzaju przedmiotów tj. mebli, opakowań, materiałów łatwopalnych na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku – pralniach, suszarniach, wózkowniach. Informacje na ten temat systematycznie zamieszczaliśmy w formie stosownych ogłoszeń na klatkach schodowych budynków. W przypadku braku reakcji ze strony właścicieli pozostawione przedmioty były uprzątnięte. Podczas ewakuacji zagrażone klatki i korytarze są zagrożeniem dla osób opuszczających budynek, służb ratowniczych i porządkowych, stanowią zagrożenie pożarowe.

Przypominamy Państwu, że dbając o porządek i czystość na Osiedlach gospodarze rejonów zajmują się bieżącą pielęgnacją terenów zielonych. Koszą trawniki, przycinają żywopłoty i krzewy. Nie korzystamy z usług żadnej firmy zewnętrznej. Należy podkreślić, że jest to duża oszczędność środków finansowych.

Z-ca Kierownika
Administracji Osiedla Nr 4
im. B. Prusa, Piastowskie

Elżbieta Niewińska

Kierownik Administracji Osiedla Nr 4
Pełnomocnik Zarządu
im. B. Prusa, Piastowskie

Krzysztof Wojtowicz

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA IM. B. PRUSA, OSIEDLA PIASTOWSKIEGO
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ROKU 2022**

Uprzejmie informujemy, że w roku sprawozdawczym 2022 nie odbyły się posiedzenia Rad Osiedla im. B. Prusa i Osiedla Piastowskie.

| Przewodnicząca Rady Osiedla
im. B. Prusa

[Podpis]

| Przewodnicząca Rady Osiedla
„Piastowskie”

[Podpis]

Lublin, dnia 15.03.2023 r.