

Sprawozdanie z działalności Administracji nr 2 Osiedli im. J. Słowackiego i Z. Krasińskiego za 2024 rok

Działalność Administracji

Podział administracyjny w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej-Administracja nr 2 obejmuje Osiedla:

- **im. Juliusza Słowackiego**
- **im. Zygmunta Krasińskiego**

Od 29.01.2024 roku obie administracje funkcjonują wspólnie w budynku przy ul. Skierki 10.

Rozwój nowych form kontaktu i komunikacji udowodniły, iż większość spraw bieżących jesteśmy w stanie załatwić bez konieczności bezpośredniej wizyty. Kontakt telefoniczny, mailowy czy zgłaszanie awarii na platformie informatycznej w systemie i Mieszkaniec w znakomitej większości tematów jest wystarczający dla sprawnej komunikacji rozwiązywania bieżących problemów. Oczywiście osoby, które widzą potrzebę lub jest to konieczne aby zgłosić się lub załatwić sprawę administracyjną serdecznie zapraszamy do naszego biura.

Zakres obowiązków pracowników administracji obejmował m. in.:

- obsługę mieszkańców,
- dokonywanie przeglądów bieżącego stanu części wspólnych budynków, lokali i nieruchomości osiedla – w zakresie porządkowym i technicznym (we współpracy z Inspektorami Technicznymi osiedla),
- prowadzenie dokumentacji związanej z funkcjonowaniem osiedla, nadzorowanie prac letniego i zimowego utrzymania nieruchomości,
- współpraca z dostawcami mediów, firmami wywożącymi odpady, zajmującymi się konserwacją zieleni, nadzorowanie firmy sprzątającej klatki schodowe, nadzorowanie zabiegów dezynfekcji,

Struktura zatrudnienia pracowników

W Administracji nr 2 w roku 2024 na osiedlu im. J. Słowackiego zatrudnionych było:

- 9 gospodarzy rejonów,
- 3 konserwatorów
- 3 pracowników na stanowiskach administracyjnych.

Na Osiedlu im. Z. Krasińskiego było to odpowiednio:

- 7 gospodarzy rejonów,
- 3 konserwatorów,
- 3 pracowników na stanowiskach administracyjnych.

Zarządzanie zasobami

Bieżące prace remontowe i eksploatacyjne wykonywane przez grupę konserwatorów polegają głównie na dokonywaniu drobnych remontów, napraw, konserwacji budynków, pomieszczeń wspólnego użytkowania, konserwacji urządzeń i technicznych instalacji wewnętrznych, urządzeń placów zabaw w celu zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania.

W roku 2024 zostało zgłoszonych i wykonanych łącznie w Administracji nr 2 - **1185 zleceń** w branżach budowlanej, elektrycznej i hydraulicznej.

Zgodnie z wymaganiami Prawa Budowlanego i innych aktów prawnych wykonywane były przeglądy techniczne (roczne) obiektów budowlanych i instalacji wraz z zaleceniami.

Prowadzone były odczyty i rejestry w zakresie: indywidualnego zużycia wody w lokalach mieszkalnych - dwukrotnie w ciągu ubiegłego roku, zużycia energii elektrycznej w garażach (na koniec roku kalendarzowego) oraz energii elektrycznej i wody w pralniach.

INFORMACJE OGÓLNE OSIEDLA IM J. SŁOWACKIEGO

Osiedle im. J. Słowackiego - powstałe w latach 1965-1970 w obrębie ulic Balladyny, Zana i Wileńskiej oraz Skierki, składa się z 18 budynków wielorodzinnych z 1964 mieszkaniami (sześć budynków wysokich - jedenastokondygnacyjnych przy ul. Wileńska 7,11,15 oraz ul. Zana 8,10,12, dziewięć punktowców z pięcioma kondygnacjami przy ul. Balladyny 4,6,8,16,18,20, ul. Skierki 3,5,7 i trzy budynki segmentowe wieloklatkowe z pięcioma kondygnacjami przy ul. Skierki 1, ul. Balladyny 2 i 12), trzech zespołów garażowych – przy ul. Wileńska 9 i 13, Balladyny 1,1 A-E oraz Balladyny 3,5,5 A-C z 305 garażami. Na dzień 31.12.2024 r. na osiedlu zamieszkiwało 2755 osób.

Gospodarka funduszem remontowym w roku 2024 przedstawiała się następująco:

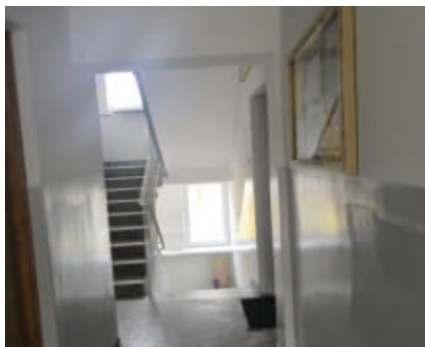
Wydatki na remonty wyniosły 2 262 276,98 zł, z uwzględnieniem kosztów pozaplanowych będących wynikiem działań czynników zewnętrznych, awarii lub koniecznych remontów instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, domofonowych, dźwigowych i innych.



Nieruchomość Nr I

Budynki mieszkalne przy ul. Balladyny 2,4,6,8

- remont komina,
- wymiana okna na klatce schodowej,
- dostosowanie instalacji oraz wymiana wodomierzy na urządzenia radiowe,



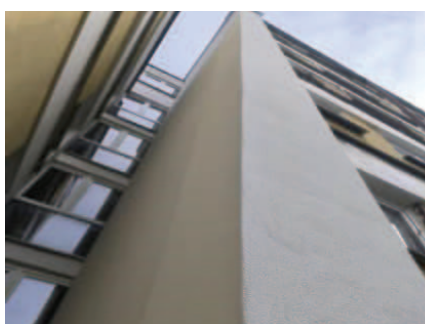
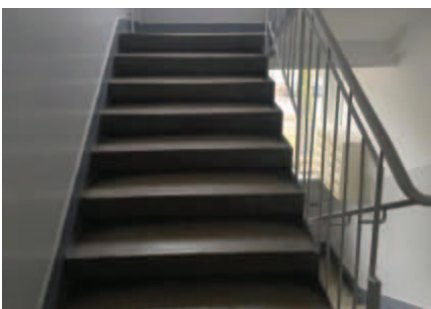
- kompleksowy oraz częściowy remont i malowanie balkonów w budynku przy ul. Skierki 1 - 73 szt.,
- kompleksowy oraz częściowy remont i malowanie balkonów w budynku przy ul. Skierki 7 - 41 szt.,
- remont schodów wejściowych do budynku
- dostosowanie instalacji oraz wymiana wodomierzy na urządzenia radiowe.



Nieruchomość Nr II

Budynki mieszkalne przy ul. Balladyny 12,16,18,20

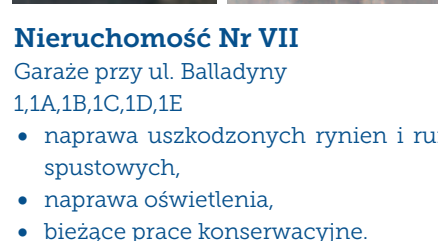
- malowanie i remont klatki schodowej nr 2,4,20,
- wymiana okienek piwnicznych,
- dostosowanie instalacji oraz wymiana wodomierzy na urządzenia radiowe,
- docieplenie wnęki i remont komina,
- usunięcie awarii poziomego kanalizacyjnego w piwnicy,
- pozostałe prace remontowe budowlane oraz na instalacji gazowej, wod.-kan.



Nieruchomość Nr V

Budynki mieszkalne przy ul. Wileńskiej 7,11,15

- remont nawierzchni bitumicznej (wjazd + alejka przy kościele),
- dostosowanie instalacji oraz wymiana wodomierzy na urządzenia radiowe,
- montaż drzwi wewnątrzkatkowych,
- remont komina,
- pozostałe prace remontowe budowlane oraz na instalacji wod.-kan.,



Nieruchomość Nr III

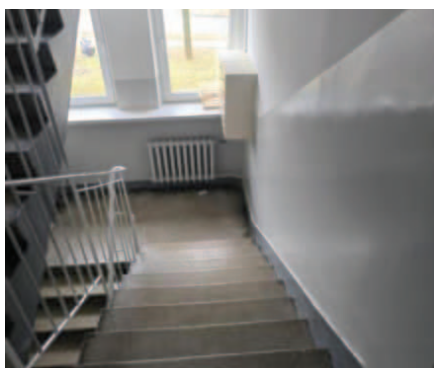
Budynki mieszkalne przy ul. Zana 8,10,12

- prace remontowe budowlane oraz na instalacji gazowej, wod.-kan.
- dostosowanie instalacji oraz wymiana wodomierzy na urządzenia radiowe,
- bieżące naprawy dźwigów.

Nieruchomość Nr IV

Budynki mieszkalne przy ul. Skierki 1,3,5,7

- ocieplenie nadbudówki





Nieruchomość Nr VIII

Garaże przy ul. Balladyny 3,5,5A,5B,5C

- naprawa uszkodzonych rynien i rur spustowych,
- naprawa oświetlenia
- bieżące prace konserwacyjne



PLAN REMONTÓW NA ROK 2025 – ADMINISTRACJA NR 2 OSIEDLE IM. J. SŁOWACKIEGO

Plany remontowe na 2025 r. dla Administracji nr 2 obejmują konieczne do przeprowadzenia prace wynikające ze stanu technicznego budynków i instalacji (ocena na podstawie rocznych przeglądów technicznych), z uwzględnieniem możliwości finansowania prac

ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości. Główne zamierzenia inwestycyjne obejmują odpowiednio:

Nieruchomość I

- ul. Balladyny 2 - Naprawa nawierzchni schodów w drugim prześwicie
- ul. Balladyny 2 - Malowanie klatek schodowych nr 1,2, 10, 13
- ul. Balladyny 2 - Termomodernizacja (skrajny segment - kl. XII, XIII, XIV)

Nieruchomość II

- Balladyny 12- Remont chodnika pomiędzy 1 a 2 prześwitem

Nieruchomość III

- Zana 10 - Pełna termomodernizacja z remontem balkonów - Remonty na osiedlu ze środków pozyskiwanych z zewnątrz (Program „FENIKS”) – realizacja odbędzie się po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku.

Nieruchomość VII

- Balladyny 1 - Wymiana WLZ

ADMINISTRACJA NR 2 – INFORMACJE BIEŻĄCE I PODSUMOWANIE

Osiedla im. J. Słowackiego oraz Z. Krasińskiego LSM funkcjonują w nowej strukturze LSM od 1 stycznia 2021 roku, natomiast od 29.01.2024 roku obie administracje funkcjonują wspólnie w budynku przy ul. Skierki 10 stanowiąc zasób Administracji nr 2.

Biuro Administracji im. J. Słowackiego, Z. Krasińskiego przy ul. Skierki 10 przyjmuje mieszkańców w godzinach urzędowania, można także zostawić zgłoszenie w formie papierowej w skrzynkach przy drzwiach administracji, zadzwonić, skontaktować się przez e-maila lub za pomocą aplikacji mobilnej iMieszkaniec.

Zapewnienie stałej i nieprzerwanej kontroli i dbałości o zasób naszej administracji realizowany jest poprzez bieżącą pracę administratorów, konserwatorów, gospodarzy rejonów oraz firm zewnętrznych pod kontrolą kierownictwa administracji.



Poza godzinami pracy usługi pogotowia w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych świadczy ZTSM, instalacji ciepłych LPEC oraz dyżury dostawców mediów tj. wody, gazu odpowiednio MPWiK Lublin oraz PGNiG.

Jednym z wielu zadań wykonywanych przez pracowników jest utrzymanie terenów zielonych. Dzięki wyposażeniu w profesjonalny sprzęt prace mogą być prowadzone szybko, sprawnie i w miarę potrzeb.

W związku z dość dużą rotacją mieszkań (sprzedaż, darowizny, spadki) dużym problemem są uciążliwe dla mieszkańców remonty. Przypominamy, iż planowany remont należy zgłosić do administracji, a wykonywane prace powinny być prowadzone w sposób najmniej uciążliwy dla pozostałych mieszkańców.

Kolejnym problemem jest utylizacja zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego oraz baterii. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców na osiedlach pojawiły się kontenery dedykowane takim właśnie przedmiotom.

Wywóz odpadów budowlanych i rozbiórkowych – w ramach opłaty za wywóz odpadów – odbiera się tylko odpady budowlane i rozbiórkowe, które wytworzył właściciel nieruchomości w ramach prowadzonego remontu. Ilość odbiera-





nych odpadów tego typu w ramach ponoszonej przez Spółdzielnię do miasta opłaty została zlimitowana do 1 m³ na gospodarstwo domowe w roku. Po ustaleniu telefonicznym z jednostką wywozową (aktualnie EKOLAND) terminu podstawienia specjalnego kontenera możliwy jest odbiór takich odpadów przy konkretnym remoncie stosownie do potrzeb mieszkańca.

Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami (Regulamin używania lokali i porządku domowego LSM) przypominamy o zakazie pozostawiania przedmiotów na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych itd. Surowe przepisy w tym względzie egzekwuje także Państwowa Straż Pożarna, a za nieprzestrzeganie zasad ppoż. grożą surowe kary finansowe.

Dbamy też by najmłodszy mieszkańcy Osiedla mogli spędzać wraz z rodzicami bezpiecznie i komfortowo wolny czas.

W miarę posiadanych wolnych środków doposażamy place zabaw w nowe urządzenia zabawowe.

Mamy nadzieję, że informacje przekazane w tym sprawozdaniu pozwolą Państwu na rzetelny ogląd tego, co działo się w zakresie pracy Administracji nr 2 w minionym roku.

Wnioski z II części Walnego Zgromadzenia Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej obejmującej członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. J. Słowackiego w dniu 28.05.2024 roku:

1. Ponawiam prośbę zgłoszoną na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2023 r. o oświetlenie ciągu pieszego przy budynkach Balladyny 12, 16, 18 i 20. Zamontowane lampy ledowe z czujnikiem ruchu nie oświetlają tej części osiedla, a tylko migają nocą w okna w mieszkaniach. Projektant nie przewidział tradycyjnego oświetlenia, tylko jarzeniowe przy wejściach do klatek schodowych. Oświetlenie tego ciągu pieszego nie należy i nie należało do Zarządu Dróg i Mostów. Jeszcze raz prosimy o przywrócenie oświetlenia.

Wniosek został zrealizowany.

Kierownik
Administracji Osiedla Nr 2
im. J. Słowackiego, Z. Krasieńskiego
Adam Kozioł

Z-ca Kierownika
Administracji Osiedla Nr 2
im. J. Słowackiego, Z. Krasieńskiego
Aneta Baczynska-Dobosz

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA IM. J. SŁOWACKIEGO LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ROKU 2024

Rada Osiedla im. J. Słowackiego wybrana na Walnym Zgromadzeniu LSM, w roku sprawozdawczym pracowała niezmiennie w składzie osobowym, który obejmuje 9 członków.

W roku 2024 Rada Osiedla odbyła 3 posiedzenia plenarne oraz kilka komisji problemowych, które poruszały bieżące problemy mieszkańców.

W zebraniach Rady Osiedla uczestniczyli Członkowie Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Kierownictwo Administracji Osiedla. Na jednym z posiedzeń obecny był także Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Tematyka posiedzeń poświęcona była głównie sprawom zgłaszanym przez mieszkańców do poszczególnych

przedstawicieli Rady. Omawiano kwestie wynikające z zagadnień społeczno-samorządowych, spraw gospodarczych, porządkowych jak również aktualnej działalności Administracji Osiedla oraz całej Spółdzielni.

Spotkania Rady Osiedla wynikały przede wszystkim z zakresu działania określonego w Statucie LSM i postanowień Rad Osiedli, a także z realizacji zadań planu pracy.

W roku 2024 głównymi zagadnieniami, którymi zajmowała się Rada Osiedla były:

- Bieżące omawianie wyników finansowych Osiedla a także wskaźnik mieszkań zadłużonych w opłatach eksploatacyjnych.
- Bieżące monitorowanie rozpoczętych na osiedlu prac.
- Omawianie planów remontów.
- Współdziałanie z Administracją Osiedla w zakresie spraw bieżących.

- Omawianie sytuacji mieszkańców potrzebujących pomocy i planowanie poszczególnych działań.
- Sprawy wniesione podczas posiedzeń przez poszczególnych członków Rady.

Członkowie Rady na bieżąco sygnalizowali wszelkie potrzeby pojawiające się na Osiedlu, które odnoszą się do podwyższenia jakości funkcjonowania oraz zwiększeniu poczucia bezpieczeństwa. Wszystkie wnioski były szczegółowo omawiane, analizowane i uwzględniane w działaniach Administracji.

Na zakończenie składamy serdeczne podziękowania Radzie Osiedla za ogromne zaangażowanie w sprawy mieszkańców oraz za czas i zainteresowanie poświęcone na prace społeczną dla dobra naszej wspólnoty.

Przewodniczący Rady Osiedla
im. J. Słowackiego LSM
Jarosław Zieliński