

Sprawozdanie z działalności Administracji nr 3 Osiedli im. M. Konopnickiej i H. Sienkiewicza za 2024 rok

W skład Administracja Nr 3 wchodzi dwa osiedla im. Marii Konopnickiej i Henryka Sienkiewicza. Na powierzchni 29,7 ha, w obrębie ulic Tomasza Zana, Filaretów, Bohaterów Monte Cassino oraz wąwozu Rury, w obszarze Osiedli M. Konopnickiej i H. Sienkiewicza znajduje się 39 budynków mieszkalnych z 3 313 lokalami mieszkalnymi i 344 garażami. Ponadto, w czterech budynkach wolnostojących, przy ul. Juranda 7, P. Wołodajewskiego 8, J. Sawy 3 i P. Balcera 9 mieszczą się lokale użytkowe. W 2024 roku administracja w swojej działalności zajmowała się przede wszystkim utrzymaniem obiektów w należytym stanie technicznym oraz zapewnieniem pełnej obsługi w zakresie dbałości o czystość i porządek w budynkach i ich otoczeniu. Jednocześnie administracja zapewniła m.in.:

- obsługę mieszkańców,
- opracowanie planu i realizacji remontów w oparciu o rozpoznane potrzeby i możliwości ich pokrycia z opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego,
- przeprowadzenie kontroli urządzeń i instalacji w budynkach w terminach określonych przepisami, m.in. roczne przeglądy instalacji gazowej i przewodów kominowych, zgodnie z nowelizacją Prawa Budowlanego z 2023 r.

- (wpisy przeglądów do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków - CEEB),
- prowadzenie ewidencji zasobów administracji i Książki Obiektów Budowlanych, tj. budynków mieszkalnych, lokali użytkowych wolnostojących, zespołów garażowych, hydroforni, budynku administracji przy ul. Juranda 8,
- nadzór nad pomieszczeniami wspólnymi w budynkach mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi regulaminami LSM, - obsługę w zakresie ubezpieczenia mienia osiedli,
- prowadzenie rejestrów zużycia wody, energii elektrycznej, ciepłej w zasobach administracji,
- wykonywano konserwację w częściach wspólnych budynków instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej,
- prowadzenie harmonogramów związanych z funkcjonowaniem osiedli, nadzorowanie prac letniego i zimowego utrzymania nieruchomości,
- współpracowano z dostawcami mediów, firmami wywozącymi odpady, sekcją ds. konserwacji zieleni, nadzorowanie firmy sprzątającej klatki schodowe, nadzorowanie zabiegów dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji.

W okresie sprawozdawczym realizacja zadań administracyjnych w Administracji nr 3 odbywała się przy udziale

31 osób, w tym 6 osób na stanowisku nierobotniczym (kierownik Administracji, zastępca kierownika Administracji, 4 administratorów – po dwóch na każdym osiedlu) i 25 osób na stanowisku robotniczym (1 sprzątaczką, 8 konserwatorów – czterech w os. M. Konopnickiej i czterech w os. H. Sienkiewicza oraz 16 gospodarzy rejonów – dziewięciu w os. M. Konopnickiej i siedmiu w os. H. Sienkiewicza). Bieżące prace remontowe wykonywane przez grupę konserwatorów polegających głównie na dokonywaniu drobnych napraw, remontów i konserwacji budynków i pomieszczeń wspólnego użytkowania, urządzeń placów zabaw w celu zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania. W roku 2024 zostało zrealizowanych przez ekipę konserwatorów Administracji Nr 3 łącznie **2 322 zleceń** w zakresie napraw hydraulicznych, gazowych, ślusarskich, elektrycznych, murarsko – malarskich i innych.

Z myślą o najmłodszych mieszkańcach naszych osiedli i osób korzystających z urządzeń fitness oraz dla ich bezpieczeństwa, dokonywaliśmy kontroli stanu technicznego urządzeń zabawowych oraz fitness. Na bieżąco były one poddawane konserwacji. Przeprowadzona została także wymiana piasku i dezynfekcja piaskownic.

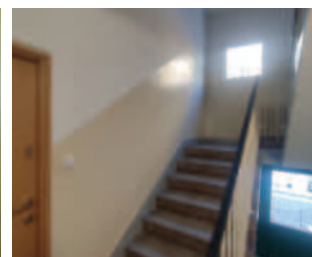
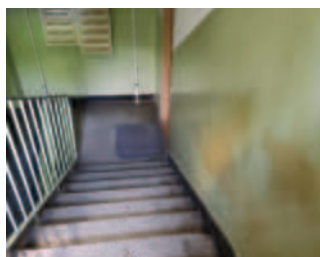
REALIZACJA ZADAŃ REMONTOWYCH W OSIEDLU IM. H. SIENKIEWICZA W 2024 ROKU

Ogółem całość kosztów inwestycji remontowych i modernizacyjnych, finansowanych z funduszu remontowego w 2024 r. w Osiedlu im. H. Sienkiewicza wyniosła **2 036 846,98 zł** z uwzględnieniem kosztów pozaplanowanych będących wynikiem działań czynników zewnętrznych, wandalizmu i dewastacji, awarii lub konieczności remontów instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, dźwigowych, domofonowych i innych. Wykonano następujące prace remontowe w budynkach mieszkalnych i zespołach garażowych

Nieruchomość I:

- wymiana wodomierzy ze zdalnym odczytem w lokalach mieszkalnych

- remont ubytków w nawierzchni asfaltowej parkingów przy ulicy Jana Skrzetuskiego,
- konserwacja oraz naprawa urządzeń zabawowych na centralnym placu zabaw,
- czyszczenie przewodów wentylacyjnych i spalinowych,



ul. Pana Wołodyjowskiego 3:

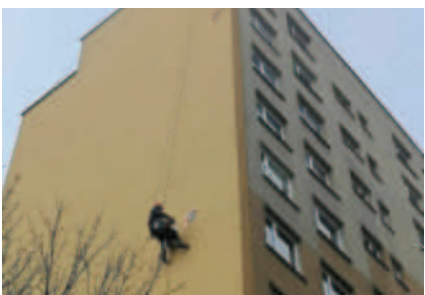
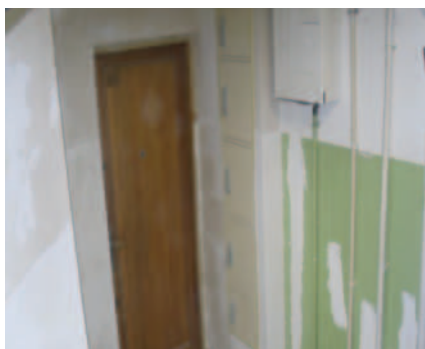
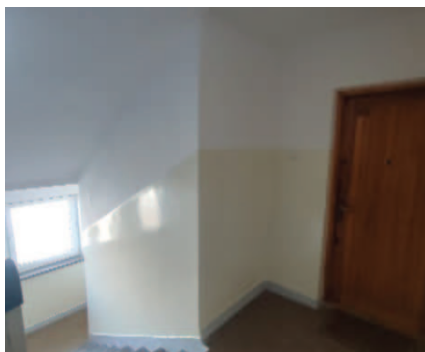
- wymiana domofonu na cyfrowy – kl. II,
- remont klatki schodowej nr VII,
- awaryjne wymiany pionu instalacji gazowej, wodnej oraz kanalizacyjnej,

ul. Jana Skrzetuskiego 6:

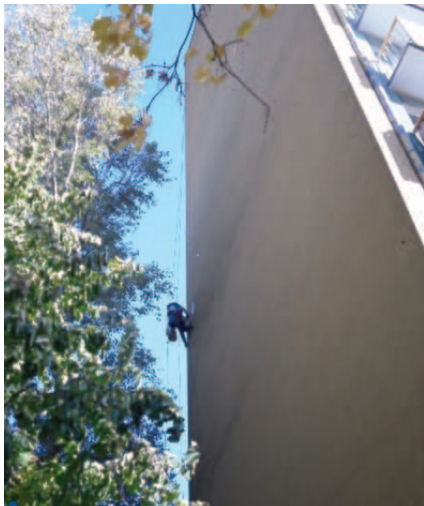
- usunięcie awarii pionu instalacji kanalizacyjnego kl. I,
- wykonanie badań specjalnych dźwigów osobowych – 3 szt.,
- naprawa dźwigów.
- miejscowe naprawy elewacji ścian szczytowych metodą alpinistyczną,

ul. Jana Skrzetuskiego 8:

- remont trzech klatek schodowych,
- naprawa nieszczelnej obróbki blacharskiej
- wykonanie badań specjalnych dźwigów osobowych – 3 szt.,
- miejscowa naprawa elewacji ścian szczytowych metodą alpinistyczną,

**ul. Jana Skrzetuskiego 10:**

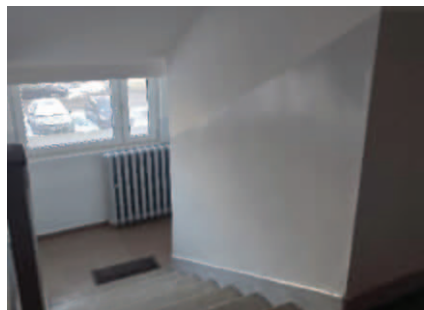
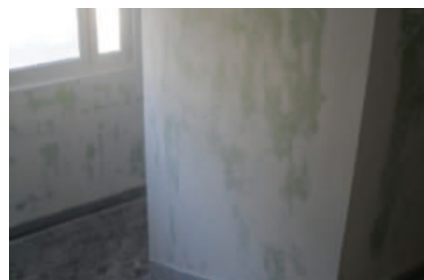
- wymiana rozbitej szyby w drzwiach wejściowych kl. II,
- wykonanie badań specjalnych dźwigów osobowych – 3 szt.,
- naprawa dźwigów,
- miejscowe naprawy elewacji ścian szczytowych metodą alpinistyczną,

**Nieruchomość II:**

- wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych
- konserwacja oraz naprawa urządzeń zabawowych na centralnym placu zabaw,
- czyszczenie przewodów wentylacyjnych i spalinowych,

ul. Juranda 1:

- naprawy nieszczelnego poszycia dachowego oraz wymiana obróbki blacharskiej,
- wymiana sterownika w zestawie hydroforowym
- remont klatki schodowej nr III,



- awaryjna wymiana części pionu instalacji wod.-kan. oraz gaz.,
- modernizacja instalacji wodociągowej z wymianą zaworów I i II strefy,
- wymiana domofonów analogowych na cyfrowe – 6 klatek schodowych
- wykonano naprawę zapadliny przy ławie fundamentowej wiatrołapu i wokół studzienki,
- wykonanie badań specjalnych dźwigów osobowych – 7 szt.,
- naprawa dźwigów.
- wymiana ocieplenia ściany szczytowej zachodniej,





ul. Juranda 3:

- wymiana szyby oraz drzwi wejściowych w kl. schodowej nr II
- usunięcie przecieku gazu na instalacji w piwnicy
- naprawa dźwigów,
- wykonanie badań specjalnych dźwigów osobowych – 3 szt.

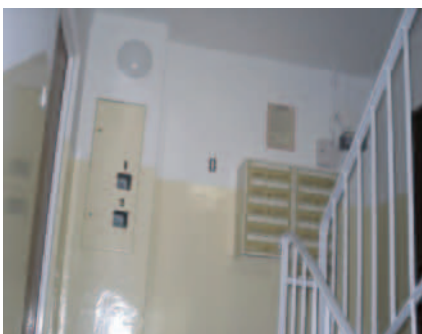
ul. Juranda 5:

- wykonanie badań specjalnych dźwigów osobowych – 3 szt.,
- naprawa dźwigów,
- wymiana dźwigu osobowego w kl. III



ul. Jana Skrzetuskiego 2:

- remont czterech klatek schodowych,



ul. Jana Skrzetuskiego 2A: remont balkonów – 5 szt.,



ul. Jana Skrzetuskiego 4:

- awaryjna wymiana części pionu i poziomu instalacji wodnej oraz gazowej,
- naprawa nieszczelnej obróbki blacharskiej,
- wymiana kolan oraz rur spustowych,



ul. Pana Wołodyjowskiego 6:

- wymiana domofonów analogowych na cyfrowe w kl. schodowej nr XI
- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na energooszczędne typu „LED”
- remont balkonów 45 szt. wraz z zadaszaniem,



Nieruchomość III:

- wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych
- konserwacja oraz naprawa urządzeń zabawowych na centralnym placu zabaw,
- czyszczenie przewodów wentylacyjnych i spalinowych
- remont altany śmietnikowej

ul. Pana Wołodyjowskiego 7:

- wykonanie projektu technicznego instalacji elektrycznej,
- montaż nasady kominowej na przewodzie spalinowym,



Nieruchomość IV:

- konserwacja oraz naprawa urządzeń zabawowych na centralnym placu zabaw.
- wymiana wodomierzy z odczytem radiowym w lokalach mieszkalnych
- wymiana ciepłomierzy z odczytem radiowym w lokalach mieszkalnych budynków przy ul. T.Zana 27 i 29,
- konserwacja oraz naprawa urządzeń zabawowych na centralnym placu zabaw,
- czyszczenie przewodów wentylacyjnych,

ul. Tomasz Zana 27 – lokale mieszkalne

- wykonanie badań specjalnych dźwigów osobowych – 2 szt.,
- naprawy dźwigów osobowych,

ul. Tomasz Zana 27 – garaże:

- montaż monitoringu garaży

ul. Tomasza Zana 29 – lokale mieszkalne

- wykonanie badań specjalnych dźwięgów osobowych – 6 szt.,
- naprawa dźwigów osobowych,
- naprawa stolarki okiennej wraz z naprawą gładzi na klatkach schodowych,

ul. Tomasza Zana 29 – garaże:

- montaż monitoringu garaży

Nieruchomość V:

zespoły garażowe przy ul. Juranda 2, 4, 6, 8, 10

- wymiana rynny i obróbki blacharskiej,
- remont kominów z zabezpieczeniem otworów wentylacyjnych,



- wykonanie częściowych napraw pokrycia dachowego,
- wykonanie graffiti na ścianie szczytowej,



Pracownicy Administracji Nr 3 Osiedla im. M. Konopnickiej, H. Sienkiewicza chcieliby bardzo serdecznie podziękować wszystkim mieszkańcom oraz działaczom, którzy od wielu lat angażują się w działalność oraz bezinteresownie poświęcają swój prywatny czas dla dobra mieszkańców i osiedli.

PLAN REMONTÓW NA 2025 r.

- ul. Juranda 3 – wymiana dźwigu osobowego kl. nr II,
- ul. P. Wołodyjowskiego 6 – remont klatki schodowej nr I
- ul. J. Skrzetuskiego 2 B – wymiana okienek piwnicznych,
- ul. P. Wołodyjowskiego 9 – remont kominów
- ul. P. Wołodyjowskiego 9 – docieplenie stropodachu
- ul. P. Wołodyjowskiego 11 – remont balkonów 15 szt.
- ul. T. Zana 29 – remont łącznika stalowego.

Z uwagi na wyniki z przeglądów okresowych budynków i uwzględniając wnioski mieszkańców do powyższego planu remontów na 2025 r. mogą być wprowadzane korekty.

WNIOSKI Z WALNEGO ZGROMADZENIA W CZĘŚCI III W DNIU 29 MAJA 2024 ROKU

1. Remont Targowiska przy Wileńskiej 21, jakie są plany?
Targowisko wraz z budynkami przy ul. Wileńskiej 21 utrzymywane jest na bieżąco z zachowaniem walorów użytkowych, wedle zgromadzonych środków na ten cel.

2. Zrobić porządek z domkiem dla kotów przy wjeździe na Osiedle.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła do Urzędu Miasta Lublin Wydział Ochrony Środowiska, o zajęcie się sprawą domku dla kotków usytuowanego przy zespole garażowym przy ulicy Juranda 2 – teren Gminy Miasta Lublin.

3. Jakie są oszczędności z połączenia administracji w skali całej Spółdzielni.

Wniosek bezzasadny.

4. Wykonać zjazd dla wózków przy Domu Seniora przy ul. Pozytywistów 16, udrożnić przejście przy Pozytywistów 16/40.

Wniosek przekazany do Administracji nr 4.

5. Zadbać o porządek i remont parkingów przy ul. Skrzetuskiego 4 (teren miejski).

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa co roku zwraca się z prośbą do Urzędu Miasta Lublin Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego w Lublinie o włączenie do utrzymania (wraz z remontem) terenu parkingów przy budynku przy ul. Jana Skrzetuskiego 4 – teren Gminy Miasta Lublin.

6. Wniosek o zmianę współczynnika przenikania ciepła w mieszkaniu przy ul. T. Zana 29/50 – do Zarządu.

Wniosek zrealizowano.

Spółdzielnia zleciła weryfikację przyjętych współczynników pozwalających na wyrównanie różnic

w zużyciu ciepła wynikających z niekorzystnego usytuowania mieszkania w bryle budynku.

7. Przywrócić wywieszanie na klatkach schodowych informację o kwartalnym zadłużeniu mieszkańców danej klatki. Informacja powinna zawierać wyłącznie kwotę zadłużenia.

Sekcja ds. Windykacji Należności LSM skutecznie egzekwuje zadłużenia, wynikiem czego jest niski wskaźnik. Stan zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych zamieszczany jest w rocznym sprawozdaniu zawartym w Informatorze LSM.

8. Rozliczanie funduszu remontowego sporządzać wg przepisów zawartych w ustawie o Sp. Mieszkaniowych. Art. 4 ust 4¹ pkt 2 – brzm. „Zarząd Sp. Mieszkaniowej prowadzi odrębnie ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach. Ewidencja powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości”. W Sprawozdaniu powinna być również umieszczona kwota pozostała z rozliczenia roku poprzedniego, która powiększy lub pomniejszy stan na rok bieżący. Umieścić również w rozliczeniu wysokość wpływów za wykonane zlecenia opłacane przez członków spółdzielni.

Zarząd LSM prowadzi ewidencję księgową oraz sporządza rozliczenia i sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Kierownik Administracji Osiedla Nr 3
Pełnomocnik Zarządu
im. M. Konopnickiej, H. Sienkiewicza
Małgorzata Mącik

Z-ca Kierownika
Administracji Osiedla Nr 3
im. M. Konopnickiej, H. Sienkiewicza
Iwona Derczyk