

Sprawozdanie z działalności Administracji nr 4 Osiedli im. B. Prusa i Piastowskie za 2024 rok

Administracja Nr 4 obejmuje Osiedla B. Prusa i Piastowskie i 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. W 2024 r. struktura organizacyjna Administracji obejmowała: Kierownik i Zastępca Kierownika Administracji, czterech Administratorów (po 2 na każdym osiedlu), 7 konserwatorów, 18 gospodarzy rejonów (12 – osiedle Prusa, 6 – osiedle Piastowskie).

Głównym zadaniem Administracji było utrzymanie obiektów w należytym stanie technicznym oraz zapewnienie pełnej obsługi w zakresie dbałości o czystość i porządek w budynkach i ich otoczeniu. Praca Administracji Osiedla to nie tylko realizacja zadań stałych ale również realizacja zadań wynikających z sytuacji nagłych, awaryjnych oraz dewastacji, w wyniku których wykonano ok. 6 tys zleceń na łączną kwotę 733 tys.

Do zadań wykonywanych regularnie należy: opracowywanie planów rzeczowo – finansowych remontów i konserwacji zgodnie z przepisami prawa budowlanego w oparciu o rozpoznane potrzeby i możliwości ich pokrycia z opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego, prowadzenie na bieżąco ksiąg obiektów budowlanych dla poszczególnych budynków, organizowanie i nadzorowanie prac związanych z porządkiem na osiedlu. Podstawą bieżącej działalności gospodarczej w roku 2024 był plan gospodarczo-finansowy remontów i konserwacji zasobów. Plan oparty był na protokołach z technicznych rocznych przeglądów budynków i planach remontów z roku ubiegłego i zawierał zestawienie wszystkich potrzeb remontowych, a także robót, których konieczność wykonania określają przepisy prawa budowlanego. Re-

monty zasobów prowadzone były przez konserwatorów administracji oraz przez wykonawców firm zewnętrznych. Przeprowadzano również kontrolę urządzeń i instalacji w budynkach w terminach określonych przepisami.

OSIEDLE IM. B. PRUSA

Osiedle im. Bolesława Prusa Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zajmuje ogólną powierzchnię 22 ha, w tym 11,5 ha stanowią tereny zielone. Stan zasobów naszego osiedla to 50 budynków mieszkalnych (43 budynki średniowysokie (w tym Dom Seniora), 7 budynków wysokich), 1989 mieszkań, 25 lokali użytkowych, 48 garaży. Osiedle w rozliczeniach finansowych, zgodnie z Ustawą z dnia 15 grudnia 2000 roku jest podzielone na 8 nieruchomości mieszkalnych, nieruchomości z lokalami użytkowymi własnościami oraz obejmujące tereny i obiekty stanowiące mienie Spółdzielni.

Koszt prac remontowych na Osiedlu im. B. Prusa w 2024 roku wyniósł 2 915 490,21 zł

Poniżej przedstawiamy Państwu główne prace remontowe na poszczególnych nieruchomościach:

Nieruchomość I

Budynki: ul. Pozytywistów 15, 20, 22, ul. Rzeckiego 14, 19

- ul. Pozytywistów 20 – naprawa ogniomuru wraz z wymianą obróbek blacharskich;
- ul. Pozytywistów 22 - remont balkonów (10 szt.);
- ul. Rzeckiego 14 - wymiana oraz naprawa obróbek blacharskich;



- ul. Rzeckiego 19 – remont schodów terenowych;

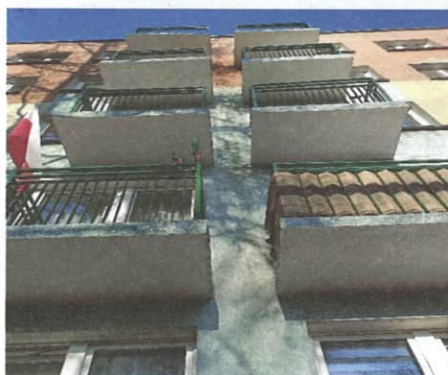


Nieruchomość II

Budynki: ul. Emancypantek 2, 3, 4, 5, ul. Faraona 4, 6, ul. Ochockiego 2, 3, 4, 5, 6;

- ul. Emancypantek 3 - remont kominów (6 szt.);
- ul. Emancypantek 3,4,5 – usunięcie awarii pionów kanalizacyjnych;
- ul. Ochockiego 2 – remont balkonów (20 szt.);
- ul. Ochockiego 2 – naprawa połączenia dachu z remontem i uszczelnieniem komina
- ul. Ochockiego 6 – naprawa urządzeń na placu zabaw;
- ul. Emancypantek 5 – wykonanie progu zwalniającego;
- ul. Faraona 6 – wymiana obróbek blacharskich wraz z montażem nowych koszy spustowych remont schodów terenowych wykonanie progu zwalniającego, usunięcie awarii kanalizacji deszczowej.





Nieruchomość III

Budynki: ul. M. Brzeskiej 5, 7, ul. Rzeckiego 3

- ul. Rzeckiego 3, M. Brzeskiej 5,7 – naprawy dźwigów osobowych
- ul. M. Brzeskiej 5 – wymiana dźwigu osobowego kl. I;
- ul. M. Brzeskiej 5 - naprawa rury spustowej;
- ul. M Brzeskiej 7 – remont balkonów (10 szt.);



Nieruchomość IV

Budynki: ul. M. Brzeskiej 9, ul. Pozytywistów 2, 3, 4, 6, 7, 7a, 8, 10, 12, 14, 14a, ul. I. Rzeckiego 4.

- ul. M. Brzeskiej 9 – wymiana urządzeń domofonowych analogowych na cyfrowe w kl. I, usunięcie awarii pionów kanalizacyjnych w budynku, montaż nowych urządzeń na placu zabaw.
- ul. Pozytywistów 2, 4 – naprawy dźwigów osobowych;
- ul. Pozytywistów 2 – naprawa pękniętej rury spustowej, wymiana zaworów cyrkulacyjnych oraz zaworów odcinających
- ul. Pozytywistów 3,7,8,12 - mycie elewacji budynków
- ul. Pozytywistów 4 – wymiana dźwigu osobowego – kl. I, wykonanie altany śmietnikowej, naprawa wjazdu na parking;
- ul. Pozytywistów 6 – remont balkonów (10 szt.);
- ul. Pozytywistów 7A – remont balkonów (10 szt.);
- ul. Pozytywistów 8 – remont klatki schodowej, wymiana włazu dachowego;
- ul. Pozytywistów 14 – wymiana rury spustowej;



- ul. Pozytywistów 14A – wymiana obróbek blacharskich i izolacji ogniomuru, wymiana daszku nad wejściem do budynku, oznaczenie miejsca dla osób niepełnosprawnych;
- ul. Rzeckiego 4 – wykonanie progów zwalniających, odmalowanie altany śmietnikowej.

Nieruchomość V

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

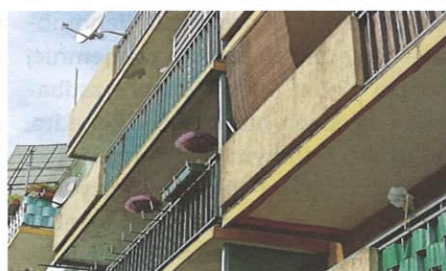
- ul. M. Brzeskiej 10 – naprawa zadania lokali mieszkalnych na balkonach ostatniej kondygnacji;
- ul. M. Brzeskiej 12 – podwyższenie kominów wentylacyjnych;
- ul. Nadbystrzycka 97, 99, 101, 103 – wymiana okienek piwnicznych;
- wymiana zaworów podpionowych instalacji c.w.u oraz montaż zaworów odpowietrzających c.w. w budynkach mieszkalnych całej nieruchomości.



Nieruchomość VI

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

- ul. Nadbystrzycka 89 – remont balkonów (20 szt.);
- ul. Nadbystrzycka 91 – wymiana centralki domofonowej analogowej na cyfrową, dostosowanie instalacji wodnej do montażu wodomierzy, uszczelnienie ogniomuru na dachu, umycie elewacji;
- ul. M. Brzeskiej 2 – remont balkonów (10 szt.);
- ul. M. Brzeskiej 4,6 – wymiana uszkodzonych szyb ze szkła zbrojonego w wiatrołapach;
- ul. M. Brzeskiej 6 – wymiana drzwi wejściowych kl. III.



Nieruchomość X

Budynki: ul. Nadbystrzycka 85, 87

- ul. Nadbystrzycka 85 – odmalowanie parteru po dewastacji, usunięcie awarii pionu kanalizacyjnego, naprawa dźwigu osobowego;
- ul. Nadbystrzycka 85,87 – remont balkonów (33 szt.);
- ul. Nadbystrzycka 87 – uszczelnienie pasa podrynnowego i kominów, naprawa dźwigu osobowego;
- ul. Nadbystrzycka 87 A – naprawa ściany i orynnowania na budynku hydroforni;



Nieruchomość XIII

Budynek : Pozytywistów 16

- Remont schodów zewnętrznych - wejście boczne;
- Wymiana obróbek blacharskich, montaż kosza zlewowego oraz wymiana rury spustowej;

Uprzejmie informujemy, że w 2024 roku w lokalach mieszkalnych naszego osiedla wykonaliśmy kompleksową wymianę wodomierzy ciepłej i zimnej wody. Liczniki zostały wyposażone w tzw. nakładki umożliwiające jednocześnie zdalne odczytywanie wszystkich stanów wodomierzy zachowując datę odczytu, bez konieczności angażowania mieszkańców oraz zdjęcie z Państwa obowiązku podawania stanów liczników w wyznaczonych terminach.

Na rok 2025 zaplanowano następujące prace remontowe na Osiedlu im. B. Prusa:

- ul. Emancypantek 2 – malowanie I i II klatki schodowej;
- ul. Emancypantek 4 – remont pasa podrynnowego;
- ul. Faraona 6 – wymiana obróbek blacharskich;
- ul. Ochockiego 2 – remont balkonów;
- ul. Ochockiego 3 – docieplenie ściany szczytowej;
- ul. Ochockiego 6 – malowanie II klatki schodowej;
- ul. M. Brzeskiej 9 – wymiana obróbek blacharskich;
- ul. Pozytywistów 8, 10, 14 – wymiana obróbek blacharskich;
- ul. Nadbystrzycka 99A – izolacja przeciwwilgociowa na garażo-parkingu;
- ul. M. Brzeskiej 12 – izolacja schodów, przełożenie kostki;
- ul. M. Brzeskiej 4 – remont balkonów;
- ul. M. Brzeskiej 8 – wymiana poziomu kanalizacyjnego;
- ul. Nadbystrzycka 85 – wymiana poziomu kanalizacyjnego

W roku 2025 zostały uwzględnione także:

- Naprawy dźwigów osobowych.
- Przeglądy kominiarskie, gazowe, roczne.

- Awaryjne prace naprawcze instalacji wod.- kan., gazowej, elektrycznej w budynkach.

- Naprawy po dewastacjach mienia.

Zwyczajowo, apelujemy do Państwa o niedokarmianie ptaków w okresie letnim, ponieważ ptactwo w tym czasie doskonale sobie radzi z wyszukiwaniem pożywienia. Prosimy nie wyklądać żywności na parapetach okiennych ze względu na pozostawianie przez ptaki zanieczyszczenia, które niszczą elewacje budynków, także te elewacje odnowione. Szkoda poniesionych kosztów na ten cel – przecież to Państwa pieniądze.

Szczególnie prosimy właścicieli niezamieszkałych lokali mieszkalnych o skuteczne zabezpieczenie balkonów przed gniazdowaniem gołębi. Liczne zgłoszenia naszych mieszkańców dowodzą, że gołębie szczególnie upodobały sobie te balkony, na których od wiosny do kresu lata bez płoszenia ich – rozmnażają się, a tym samym w znacznym większym stopniu zanieczyszczają balkony, a po opadach deszczu rozmyte odchody, pióra i drobne gałązki spływają po elewacji i brudzą balkony poniżej. Takie widoki nie wpływają korzystnie na estetykę budynku i terenu wokół. Dbajmy o nasze nieruchomości – przecież znacznie przyjemniej mieszka się w odnowionych, zadbanej i czystych budynkach. Ponadto, nie mniej istotnym problemem jest wabienie ptactwa „łatwym” pożywieniem, które gromadzi się i przebywa w bliskim sąsiedztwie człowieka i jest bezpośrednim źródłem groźnych dla człowieka drobnoustrojów chorobotwórczych, pasożytów i wirusów wywołujących liczne choroby i powodujące alergie.

Przypominamy o zakazie składowania w pomieszczeniach ogólnego użytku – wózkowniach, pralniach, suszarniach i na klatkach schodowych niepotrzebnych rzeczy. O zakazie informowaliśmy wielokrotnie i informujemy na bieżąco w formie ogłoszeń zamieszczanych na klatkach schodowych budynków. Po upływie wyznaczonego w ogłoszeniu terminu pozostawione rzeczy zostają uznane, jako porzucone i są uprzątane przez pra-

cowników Administracji. Zagrażone pomieszczenia, zastawione meblami korytarze i mocowane rowery do poręczy rowery stanowią bezpośrednie zagrożenie pożarowe, które podczas ewakuacji są utrudnieniem dla służb ratowniczych i porządkowych. W każdym budynku do dyspozycji Państwa jest pomieszczenie wózkowni, gdzie przetrzymywane m.in. wózki i rowery są skutecznie zabezpieczone przed kradzieżą. Prosimy o korzystanie z tych pomieszczeń.

Kolejną problematyczną sprawą jest właściwa segregacja śmieci. Wyrzucanie przez mieszkańców wszelkich odpadów wyłącznie do frakcji zmieszanej często jest powodem odmowy odbioru odpadów przez firmę EKO-LAND. W następstwie czego, gospodarze rejonów ręcznie segregują śmieci. Prosimy o segregowanie śmieci i wrzucanie do odpowiednio oznaczonych pojemników. Interwencje naszych mieszkańców dotyczą także opóźnień w odbiorze odpadów, czego powodem są zastawiane przez parkujące samochody wejścia do altan śmietnikowych.

Gospodarze rejonów wykonujący swoje obowiązki związane z należytą dbałością o czystość i porządek na osiedlu zajmują się pielęgnacją terenów zielonych. Koszą trawniki, przycinają żywopłoty i krzewy. Kolejny już rok wszystkie te prace wykonujemy własnymi siłami i nie korzystamy z usług żadnej firmy zewnętrznej. Zaoszczędzone środki finansowe możemy przeznaczyć na wymianę lub uzupełnianie sprzętu ogrodniczego.

WNIOSKI ZGŁOSZONE NA VII CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA odbytego w dniu 06 czerwca 2024 roku Osiedle im. B. Prusa:

1. Przywrócić comiesięczne dyżury członków Rady Nadzorczej LSM.

Z uwagi na niewielkie zainteresowanie Członków LSM bezpośrednim kontaktem z Radą Nadzorczą Spółdzielni, każdorazowe zgłoszenia Członków dotyczące potrzeb spotkania z Radą są uzgadniane indywidualnie w dogodnych terminach dla obu stron.

2. Dokonać przeglądu kadr pod kątem kompetencji pracowników do zajmowanych stanowisk.

Wniosek zrealizowany.

3. Wywieszać na klatkach schodowych informacje o kwartalnej wysokości zadłużenia przypadającej na daną klatkę klatki
Sekcja ds. Windykacji LSM sprawnie egzekwuje należności, wynikiem czego jest niski współczynnik wskaźnik zadłużenia.
4. Wykonać zjazd dla wózków przy Domu Seniora przy ul. Pozytywistów 16, udrożnić przejście przy Pozytywistów 16/40.
Wniosek w trakcie realizacji. Administracja jest w trakcie pozyskiwania ofert na realizację w/w prac.
5. W budynku przy ul. Brzeskiej 5;
 - przeprowadzić dezynfekcję zsyków – **dezynfekcje zsyków wykonywane są systematycznie.**
 - wymienić domofony na kodowane. – **w miarę posiadanych środków finansowych domofony wymieniane są w przypadkach, gdy naprawy generują koszty bez gwarancji dalszego użytkowania.**
6. Organizować WZ LSM w terminie do końca kwietnia każdego roku.
Zgodnie z zapisem Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych terminy odbycia Walnych Zgromadzeń są zachowane.
7. Wymianę okien w budynku przy ul. Nadbystrzyckiej 85 (nieruchomość X) na klatkach schodowych i korytarzach.
Z uwagi na wykonane remonty balkonów, brak środków na funduszu remontowym tej nieruchomości.
8. Wymianę oświetlenia na klatce i w korytarzach oraz w daszeniu nad wejściem do klatki schodowej.
Nie podano lokalizacji budynku, którego dotyczy wniosek.
9. Wymianę dźwigów osobowych – ciągle się psują, blokują, zagraża to bezpieczeństwu budynku i osób korzystających z dźwigu.
Wykładnią do wymian dźwigów osobowych są wykonywane rebusy dźwigów. Wymiany są dokonywane w przypadkach zagrożenia bezpieczeństwa ich użytkowników. Ponadto, nie podano lokalizacji budynków, których dotyczy wniosek.
10. Zamontowanie szlabanów na parkingu (2 szt.)
Nie podano lokalizacji budynku, którego dotyczy wniosek.
11. Remont nawierzchni parkingowej (ciągów jezdnych) nie łatanie dziur).
W miarę posiadanych środków remonty nawierzchni są wykonywane na bieżąco.
12. Modernizacja klatki schodowej (malowanie, wymiana podłóg, brak poręczy – zamontowanie).
Nie podano lokalizacji budynku, którego dotyczy wniosek.
13. Ustawienie znaku zakazującego parkowania na trawnikach.
Wniosek bezzasadny z uwagi na obowiązujące przepisy o ruchu drogowym.
14. Ustawienie blokady zabezpieczającej wjazd bezpośrednio pod budynek (droga przeciwpożarowa)
Blokowanie swobodnego dojazdu służb ratunkowych /pogotowie/ oraz innych służb /straż pożarna/ jest bezpośrednim utrudnieniem dostępu do posesji w stanach zagrażających zdrowiu i mieniu mieszkańców Osiedla.
15. Postawienie wiaty śmietnikowej.
Nie podano lokalizacji budynku, którego dotyczy wniosek.
16. Wniosek o odwołanie Prezesa LSM Andrzeja Mazurka ze stanowiska.
Prezes Zarządu – Pan Andrzej Mazurek zakończył pracę w LSM.
17. Domagam się wyremontowania ul. Rzeckiego – od Rzeckiego 21 do Rzeckiego 14 do wyremontowanego pierwszego progu spowalniającego. Położyć cement a na to asfalt, żeby to była trwała nawierzchnia.
Brak środków finansowych na wykonanie remontu nawierzchni. Odmowa Miasta w partycypacji kosztów remontu nawierzchni – zwiększony ruch samochodów ze względu na dojazd do Przedszkola i Zespołu Szkół przy ul. I. Rzeckiego 10.
18. Proszę o drugą barierkę nierdzewną przy schodach Rzeckiego 14 i Faraona 6. Poszerzenie schodów przy tej nowej barierce aby można było zejść z wózkiem z zakupami.
Wniosek zrealizowany – poręcz została zamontowana oraz wymieniono istniejącą.
19. Proszę o postawienie trzech słupków metalowych za progiem przy ul. Rzeckiego 14 i ul. Pozytywistów 15, aby uniemożliwić jeżdżenie samochodom koło ul. Rzeckiego 14, mają jeździć ul. Pozytywistów koło Domu Seniora, tam nie ma znaków zakazu, a tu są znaki zakazu i ich nie przestrzegają. Wymusili znak kierunkowy jazdę w kierunku szkoły.
Z uwagi na obowiązujące przepisy o ruchu drogowym, realizacja wniosku nie jest możliwa.
20. Ukaranie osób, które dokarmiają ptaki. Jest znak „Zakaz dokarmiania ptaków”, a mimo to dokarmiają z bloku na Pozytywistów 15, Pozytywistów 20 i Domu Seniora.
Brak umocowania prawnego do karania osób za dokarmianie ptaków. Sygnały w tej sprawie są zgłaszane do Straży Miejskiej Lublin.
21. Zakaz palenia papierosów na balkonach i wyrzucania petów poza balkon.
Zgodnie z wyrokiem Sądu – balkon jest integralną częścią lokalu mieszkalnego, brak podstawy prawnej do wydania zakazu palenia papierosów na balkonie. Ogłoszenia dotyczące zakazu wyrzucania niedopałków przez balkon są zamieszczane w budynkach, z których Administracja otrzymuje zgłoszenia w sprawie zaśmiecania terenu wokół.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA IM. B. PRUSA LSM ZA ROK 2024

W wyniku wyborów przeprowadzonych w dniu 06.06.2024 na VII części Walnego Zgromadzenia LSM, powołana została Rada Osiedla im. B. Prusa na kadencję 2023-2026.

W dniu 27.07.2024 r. Rada Osiedla im. B. Prusa ukonstytuowała się następująco:

Zofia Pikiewicz	– Przewodnicząca RO;
Urszula Sawicka	– Z-ca Przewodniczącej RO;
Grażyna Mach	– Sekretarz RO;
Stanisław Gorzym	– Członek RO;
Alina Mielniczuk	– Członek RO;
Stanisław Szymaniak	– Członek RO;
Jacek Zajczkowski	– Członek RO;

Rada Osiedla pracowała w oparciu statut LSM i „Regulamin Rad Osiedli LSM”.

W 2024 roku Rada odbyła 3 posiedzenia. Na posiedzenia Rady zapraszani byli i w nich uczestniczyli Przewodniczący Rady Nadzorczej, Członkowie Zarządu LSM oraz Kierownictwo Administracji nr 4.

Działania Rady skupiały się na bieżących sprawach i problemach Osiedla im B. Prusa.

Należały do nich:

- Wyniki finansowe Osiedla;
- Zadłużenia mieszkań i lokali użytkowych;
- Utrzymanie porządku i estetyki osiedla;
- Wpływy i wydatki z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości;
- Poprawa bezpieczeństwa i warunków zamieszkania;
- Ruch samochodowy w ciągu pieszo-jezdnym ul. I. Rzeckiego;
- Ocena struktury zatrudnienia w Administracji nr 4 – Osiedla im. B. Prusa.

Na spotkaniach Rady Osiedla, Przewodniczący Rady Nadzorczej LSM oraz Członkowie Zarządu Spółdzielni składali informacje o bieżącej działalności i istotnych sprawach dotyczących Spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem spraw Osiedla im. B. Prusa. Poruszana problematyka w/w zagadnień była wiodącym tematem wymiany informacji, jak również omówienia, a tym samym przybliżenia Członkom Rady Osiedla, często bardzo trudnych i złożonych spraw i problemów wynikających z zarządzania zasobami Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dziękuję wszystkim Członkom Rady za zaangażowanie w społeczną pracę wykonywaną na rzecz naszego Osiedla.

*Przewodnicząca Rady Osiedla
im. B. Prusa
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

Zofia Pikiewicz