

Sprawozdanie z działalności Administracji nr 2 Osiedli im. J. Słowackiego i Z. Krasińskiego za 2025 rok

Działalność Administracji

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

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

Z początkiem 2024 roku obie administracje rozpoczęły wspólnie funkcjonować w budynku mieszczącym się przy ul. Skierki 10. Od dłuższego czasu obserwujemy, iż znaczną część zgłoszeń, spraw bieżących oraz codziennych problemów udaje się skutecznie rozwiązać przez kontakt telefoniczny oraz mailowy, bez konieczności bezpośredniej wizyty. Coraz częściej zgłaszanie awarii odbywa się za pośrednictwem platformy informatycznej w systemie iMieszkaniec, która znacząco poprawiła komunikację i usprawniła działanie.

Zakres obowiązków pracowników administracji obejmował m. in.:

- bieżącą obsługę mieszkańców,
- dokonywanie przeglądów bieżącego stanu części wspólnych budynków, lokali i nieruchomości osiedla – w zakresie porządkowym i technicznym (w ścisłej współpracy z Inspektorami Technicznymi osiedla),
- prowadzenie dokumentacji związanej z funkcjonowaniem osiedla,
- nadzorowanie prac prowadzonych na budynkach,
- współpracę z firmami wywozującymi odpady, nadzorowanie firmy sprzątającej klatki schodowe, nadzorowanie zabiegów dezynfekcji i dezynsekcji,
- kontrolę porządku i jakości świadczonych usług,
- zlecenie i monitorowanie obowiązkowych przeglądów zarówno w częściach wspólnych jak i wewnątrz mieszkań.



Struktura zatrudnienia pracowników

W Administracji nr 2 w roku 2025 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

Głównymi zadaniami należącymi do pracowników na stanowiskach konserwatorskich są bieżące prace remontowe i eksploatacyjne - dokonywanie drobnych remontów, napraw, konserwacji budynków oraz urządzeń a także prace techniczne przy instalacjach wewnętrznych. W roku 2025 w Administracji nr 2 zostało zgłoszonych i wykonanych łącznie - 1048 zleceń w branżach budowlanej, elektrycznej i hydraulicznej.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego i innych aktów prawnych sukcesywnie dokonywane były przeglądy techniczne obiektów budowlanych oraz przeglądy instalacji wraz z zaleceniami.

Prowadzone były odczyty i rejestry w zakresie: indywidualnego zużycia wody w lokalach mieszkalnych, zużycia energii elektrycznej w garażach (na koniec roku kalendarzowego) oraz energii elektrycznej i wody w pralniach. Nastąpiła także wymiana podzielników na grzejnikach w lokalach mieszkalnych i usługowych.

INFORMACJE OGÓLNE OSIEDLA IM. Z. KRASIŃSKIEGO

Osiedle im. Z. Krasińskiego w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej powstało na początku lat 70-tych ubiegłego wieku.

Zajmuje obszar 14,21 ha, z czego 7,64 ha to tereny zielone, a pozostałe 6,57 ha to grunty pod budynkami i tereny utwardzone takie jak:

alejki pieszo-jezdne, place zabaw i wypoczynku, utwardzone place pod altany śmietnikowe oraz parkingi.

Na terenie Osiedla zlokalizowanych jest:

- 17 budynków mieszkalnych
- w tym: 7 niskich i 10 wysokich, o łącznej powierzchni użytkowej 73 659 m².
- Przypada na nią 1546 lokali mieszkalnych.
- Zabudowę Osiedla dopełnia 11 wolnostojących pawilonów handlowo-usługowych z 99 lokalami i 2 zespoły garażowe ze 153 garażami.

REMONTY I WYDATKI

W 2025 r. na remonty wydatkowano **1 768 921,27 zł.**

Koszt i wykaz robót remontowo-budowlanych wykonanych w poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco:

Nieruchomość I

- remont parterów klatek schodowych w budynku mieszkalnym przy ul. Krasińskiego 12 klatki (VIII-XII)
- wymiana podzielników w lokalach mieszkalnych,
- remont instalacji elektrycznej WLZ w budynku przy ul. Krasińskiego 16 kl. I, II
- wymiana instalacji domofonowej z urządzeń analogowych na urządzenia cyfrowe w bloku przy ul. Irydiona 4 kl. VI, Irydiona 8 kl. I, ul. Irydiona 6 kl. II i III oraz ul. Krasińskiego 10 kl. I, II, IV
- uzupełniający montaż kratki wentylacyjnych,
- usunięcie awarii poziomego kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. Irydiona 10 kl. VI,
- mycie elewacji budynku przy ul. Irydiona 10,
- bieżące naprawy rur spustowych i rynien,
- przełożenie kostki na alejce obok ul. Krasińskiego 10,
- miejscowe wypełnienie ubytków w nawierzchni bitumicznej asfaltem lanym,
- Wymiana zaworów termostatycznych w budynkach przy ul. Krasińskiego 16, ul. Krasińskiego 18 i ul. Irydiona 2.



Nieruchomość II

- wymiana dźwigu w budynku mieszkalnym przy ul. Leonarda 13 kl. II,
- wymiana dźwigu w budynku mieszkalnym przy ul. Leonarda 13 kl. III,
- wymiana instalacji domofonowej z urządzeń analogowych na urządzenia cyfrowe w bloku przy ul. Krasińskiego 6 kl. II, XIV, ul. Leonarda 7 kl. I, II oraz ul. Leonarda 5 kl. I,
- wymiana zaworów termostatycznych w pomieszczeniach wspólnych i na klatkach schodowych w budynkach przy ul. Leonarda,
- wymiana rynny nad wejściem do budynku przy ul. Leonarda 11 kl. II,
- uzupełnianie ubytków w elewacji w blokach mieszkalnych przy ul. Leonarda,
- wymiany fragmentów pionów kanalizacji sanitarnej w budynkach przy ul. Leonarda oraz przy ul. Krasińskiego 6,
- miejscowe wypełnienie ubytków w nawierzchni bitumicznej asfaltem lanym (przed wejściem do budynków na ul. Leonarda),
- bieżące naprawy dźwigów,
- wymiana podzielników w lokalach mieszkalnych.

Nieruchomość III

- termomodernizacja ścian zewnętrznych wraz z remontem balkonów od str. zachodniej i północnej w budynku mieszkalnym przy ul. Krasińskiego 3 (kl. VI)
- bieżące naprawy dźwigów w budynkach przy ul. Zana 13 i ul. Krasińskiego 3,
- wymiana podzielników w lokalach,
- wymiany fragmentów pionów kanalizacji sanitarnej,
- bieżące naprawy szlabanów,



- miejscowe naprawy dachów i montaż kolców,
- naprawa murków oporowych i daszków przed wejściem do klatek w budynkach przy ul. Krasińskiego 3 i ul. Zana 13.



Nieruchomość VI (zespół garażowy przy ul. Krasińskiego 17)

- naprawa oświetlenia,
- wymiana uszkodzonych rynien i rur spustowych.

Nieruchomość VII (zespół garażowy przy ul. Leonarda)

- montaż zabezpieczenia w rozdzielni bezpiecznikowej,
- naprawa uszkodzonych rynien i rur spustowych,
- naprawa oświetlenia

PLANY REMONTOWE NA 2026 R. - OS. IM. Z. KRASIŃSKIEGO

W 2026 r., w ramach funduszu remontowego, planujemy wykonać następujący zakres prac remontowych:

Nieruchomość I:

- wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej WLZ w budynku mieszkalnym przy ul. Krasińskiego 18,
- wymiana dźwigu osobowego w budynku przy ul. Krasińskiego 16 kl.I,
- wymiana dźwigu osobowego w budynku przy ul. Krasińskiego 18 kl.I,
- remont parterów klatek schodowych w budynku przy ul. Krasińskiego 12,
- wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej WLZ w budynku mieszkalnym przy ul. Irydiona 10.

Nieruchomość II:

- wymiana dźwigu w budynku mieszkalnym przy ul. Leonarda 7 kl. II,
- wymiana dźwigu w budynku mieszkalnym przy ul. Leonarda 9 kl. III,

Nieruchomość III:

- termomodernizacja ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych – po pozytywnej decyzji dotyczącej kredytowania.

INFORMUJEMY IŻ W DNIU 04.06.2025r., NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁDZIELNI W VI CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ OS. IM. Z. KRASIŃSKIEGO – ZŁOŻONE ZOSTAŁY 2 WNIOSKI:

Wniosek nr 1:

- Prośba o montaż zadaszenia nad balkonem w bloku mieszkalnym, którego celem byłaby ochrona przed deszczem i słońcem.

Wniosek nie został zrealizowany.

Odp. Montaż daszków przez Spółdzielnię jest możliwy wyłącznie podczas kompleksowego remontu balkonów.

Wniosek nr 2:

- Mieszkańcy budynków przy ul. Leonarda zgłaszają konieczność zabezpieczenia drzwi do komór zsypanych (proponujemy montaż okienek zsypanych - wzorem budynku Leonarda 13).

Wniosek nie został zrealizowany.

Odp. Mając na uwadze obowiązujące regulacje dotyczące segregacji odpadów oraz ograniczeń technicznych związanych z funkcjonowaniem zsypanych i pojemników nie ma możliwości wprowadzenia takiego rozwiązania.



Idąc śladem tradycji, także w tym roku administracja nr 2 osiedla im. Z. Krasińskiego była organizatorem Obchodów Święta Odzyskania Niepodległości. Pod pamiątkowym kamieniem i dębem „Józef” odbyło się spotkanie Zarządu LSM, Pracowników oraz Mieszkańców Osiedla. Wspólnie z dyrekcją, gronem pedagogicznym oraz dziećmi ze Szkoły Podstawowej nr 57 i Przedszkola nr 48 mieliśmy przyjemność odśpiewać wspólnie pieśni patriotyczne, złożyć kwiaty oraz uczcić to ważne dla Polski święto. Po uroczystym odśpiewaniu hymnu narodowego, najmłodszy z uczestników obchodów wspólnie z nauczycielem muzyki ze SP nr 57 przedstawili część artystyczną – pieśni patriotyczne.



ADMINISTRACJA NR 2 – INFORMACJE BIEŻĄCE I PODSUMOWANIE

Jednym z wielu zadań wykonywanych przez pracowników jest utrzymanie terenów zielonych. Przy udziale profesjonalnego sprzętu wszelkie prace mogą być prowadzone szybko, sprawnie i według potrzeb mieszkańców.

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.

Biuro Administracji nr 2, przy ul. Skierki 10 przyjmuje mieszkańców w godzinach urzędowania.





Po godzinach pracy zawsze można także zostawić zgłoszenie w formie papierowej w skrzynce przy drzwiach administracji, zadzwonić, skontaktować się przez e-maila lub za pomocą aplikacji mobilnej iMieszkaniec

Pragniemy Państwu przypomnieć, iż planowany remont należy zgłosić do administracji, a wykonywane prace powinny być prowadzone w sposób najmniej uciążliwy dla pozostałych mieszkańców. W razie pytań dotyczących utylizacji odpadów budowlanych pracownicy administracji chętnie służą pomocą i wskazówkami.

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

W ramach opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi odbierane są wyłącznie odpady budowlane i rozbiórkowe powstałe podczas remontu prowadzonego przez właściciela lokalu.

Roczny limit odbioru tych odpadów, finansowany przez Spółdzielnię w ramach opłaty miejskiej, wynosi 1 m³ na jedno gospodarstwo domowe. Po wcześniejszym uzgodnieniu telefonicznym z firmą wywozową (obecnie KOM-EKO) możliwe jest podstawienie specjalnego kontenera w terminie dostosowanym do potrzeb mieszkańca i zakresu prowadzonych prac.

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 2025 roku.

Ze swej strony dziękujemy mieszkańcom za życzliwość i pomoc okazaną administracji w realizacji zadań.



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

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