

Sprawozdanie z działalności Administracji nr 3 Osiedli im. M. Konopnickiej i H. Sienkiewicza za 2025 rok

W skład Administracji 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 3 321 lokalami mieszkalnymi i 344 garażami. Ponadto, w czterech budynkach wolnostojących przy ul. Juranda 7, P. Wołodyjowskiego 8, J. Sawy 3 i P. Balcera 9 mieszczą się lokale użytkowe.

W 2025 roku administracja w swojej działalności zajmowała się przede wszystkim utrzymaniem obiektów w należyłym 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 2023r. (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 wywożącymi 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 2025 zostało zrealizowanych przez ekipę konserwatorów Administracji Nr 3 łącznie 2120 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 piaskownicy.

REALIZACJA ZADAŃ REMONTOWYCH W OSIEDLU IM. H. SIENKIEWICZA W 2025 ROKU

Ogółem całość kosztów inwestycji remontowych i modernizacyjnych, finansowanych z funduszu remontowego w 2025 r. w Osiedlu im. H. Sienkiewicza wyniosła **1 265 114,31 zł** z uwzględnieniem kosztów pozaplanowych 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:

- konserwacja oraz naprawa urządzeń zabawowych na centralnym placu zabaw,
- czyszczenie przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
- wykonanie badań specjalnych dźwigów osobowych
- naprawy dźwigów osobowych

- awaryjne wymiany pionu instalacji gazowej, wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej WLZ
- montaż oraz wymiana wodomierzy ze zdalnym odczytem zużycia wody.

ul. J. Skrzetuskiego 6

- montaż głowic termostatycznych na instalacji c.o. na klatkach schodowych oraz pomieszczeniach wspólnego użytku,

ul. J. Skrzetuskiego 8

- miejscowe naprawy metodą alpinistyczną elewacji ścian szczytowych uszkodzonych przez ptaki,

ul. J. Skrzetuskiego 10

- wykonanie modernizacji wraz z remontem przewodów kominowych,
- wymiana uszkodzonej instalacji elektrycznej WLZ na klatce schodowej.

Nieruchomość II:

- konserwacja oraz naprawa urządzeń zabawowych na centralnym placu zabaw,
- czyszczenie przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
- wykonanie badań specjalnych dźwigów osobowych
- naprawy dźwigów osobowych
- awaryjne wymiany pionu instalacji gazowej, wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej WLZ
- montaż oraz wymiana wodomierzy ze zdalnym odczytem zużycia wody

ul. Juranda 1:

- wymiana wraz z modernizacją skorodowanego fragmentu instalacji wodnej kl. V



- usunięcie awarii wraz z modernizacją pionu i poziomu instalacji wodnej, strefa I i II w kl. II
- montaż głowic termostatycznych na instalacji c.o. na klatkach schodowych oraz pomieszczeniach wspólnego użytku,
- wykonanie przekładki zapadniętej kostki w wejściu do budynku kl. VII



- wymiana uszkodzonych przez ptaki krtek wentylacyjnych w stropodachu wraz z uzupełnieniem tynku,
- wymiana centralki domofonowej analogowej na cyfrową - kl. IV,
- wykonanie utwardzenia pod pojemniki na odpady selektywne.



ul. Juranda 3:

- wymiana dźwigu osobowego w kl. II,



- wymiana uszkodzonych przez ptaki krtek wentylacyjnych w stropodachu wraz z uzupełnieniem tynku,

ul. Jana Skrzetuskiego 2A:

- montaż okienek piwnicznych 25 szt.



- wymiana skorodowanego fragmentu instalacji gazowej kl. I
- wymiana uszkodzonego pionu instalacji wodnej i kanalizacyjnej kl. I.



ul. Jana Skrzetuskiego 2B:

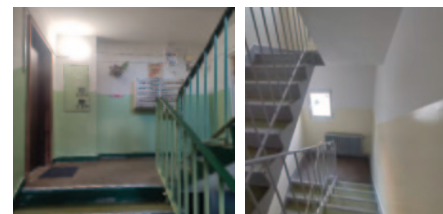
- montaż okienek piwnicznych 25 szt.

ul. Jana Skrzetuskiego 4:

- wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku w klatkach schodowych nr XI – XIV.



- remont klatek schodowych nr XI - XIV



ul. Pana Wołodyjowskiego 6:

- wymiana fragmentu pionu instalacji kanalizacyjnej
- remont klatki schodowej nr I

Nieruchomość III:

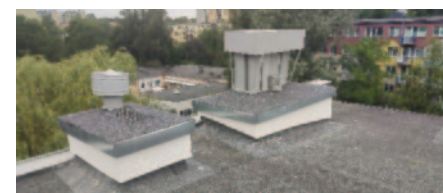
- konserwacja oraz naprawa urządzeń zabawowych na centralnym placu zabaw,
- czyszczenie przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
- awaryjne wymiany pionu instalacji gazowej, wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej WLZ
- montaż oraz wymiana wodomierzy ze zdalnym odczytem zużycia wody

ul. Pana Wołodyjowskiego 9:

- wymiana podpionowych zaworów na instalacji gazowej
- docieplenie stropodachu 540 m²



- remontu kominów spalinowych i wentylacyjnych.





ul. Pana Wołodyjowskiego 11:

- wykonanie remontów balkonów 15 szt.



Nieruchomość IV:

- konserwacja oraz naprawa urządzeń zabawowych na centralnym placu zabaw,
- czyszczenie przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
- wykonanie badań specjalnych dźwigów osobowych
- naprawy dźwigów osobowych
- montaż oraz wymiana wodomierzy ze zdalnym odczytem zużycia wody

ul. Tomasz Zana 27 – lokale mieszkalne



- wymiana centralki domofonowej
- wykonanie miejsc z kostki brukowej pod ławki parkowe

ul. Tomasz Zana 27 – garaże:

- modernizacja bramy garażowej,

ul. Tomasz Zana 29 – lokale mieszkalne

- remont łącznika stalowego



- modernizacja szlabanu (montaż urządzenia SOS)

ul. Tomasz Zana 29 – garaże:

- wymiana sprężyn w bramie do garażu

Nieruchomość V:

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

- ułożenie częściowej nawierzchni bitumicznej – ul. Juranda 6,
- wykonanie graffiti na ścianie bocznej ul. Juranda 2-4



- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej wraz z ułożeniem opaski na szczycie budynku ul. Juranda 2-4,
- wymiana uszkodzonych przewodów WLZ w zespole garażowym przy ul. Juranda 10

PLAN REMONTÓW NA 2026 r.

W planie remontów na rok 2026 uwzględniono między innymi:

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

Nieruchomość I

- ul. J.Skrzetuskiego 6 – wymiana dźwigu osobowego kl. 2
- ul. J.Skrzetuskiego 8 – wymiana dźwigu osobowego kl. 2
- ul. J.Skrzetuskiego 10 – wymiana dźwigu osobowego kl. 2
- ul. P.Wołodyjowskiego 3 - remont klatki schodowej nr 4

Nieruchomość II

- ul. Juranda 1 – remont klatki schodowej nr 5, 7
- ul. Juranda 1 – remont balkonów 10 szt.
- ul. Juranda 1 – wykonanie miejsca pod śmietnik na selektywne odpady wraz z ostoną
- ul. Juranda 1/3 – wykonanie altanki śmietnikowej przy zespole garażowym
- ul. P. Wołodyjowskiego 6 – remont balkonów kl. 11,12,13,14 – 40 szt.
- ul. J. Skrzetuskiego 2A – remont wejścia i wyłazu na dach
- ul. J. Skrzetuskiego 4 -remont klatki schodowej nr 9

Nieruchomość III

- ul. P. Wołodyjowskiego 7 – wymiana instalacji elektrycznej klatki nr 1, 2, 3, 4
- ul. P. Wołodyjowskiego 7 – remont klatki schodowej nr 1, 2, 3, 4

Nieruchomość IV

- ul. T. Zana 27, 29 – przełożenie zapadniętej kostki brukowej na alejce i parkingu.

Nieruchomość V

- ul. Juranda 2-4 – wykonanie modernizacji instalacji elektrycznej w zespołach garażowych G-8, G-0, G-1

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

**REALIZACJA WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH PODCZAS WALNEGO ZGROMADZENIA
ODBYTEGO W DNIU 03 CZERWCA 2025 ROKU**

DO RADY NADZORCZEJ LSM:

1. Zgodnie z zapowiedzią zamieszczoną w Sprawozdaniu z działalności Administracji nr 4 im. B. Prusa i „Piastowskie” za 2024 rok, powrotu bezpośrednich kontaktów Rady Nadzorczej z członkami LSM w nowej formule, opracować i podać do wiadomości zasady kontaktów przedstawicieli Rady Nadzorczej z Członkami LSM.

Stosownie do informacji zamieszczonej w sprawozdaniu z działalności Administracji nr 4 Osiedli im. B. Prusa i „Piastowskie” za 2024 r. w związku z niewielkim zainteresowaniem Członków LSM bezpośrednim kontaktem z Radą Nadzorczą Spółdzielni, każdorazowe zgłoszenia Członków dotyczące potrzeb spotkania z Radą Nadzorczą są uzgadniane indywidualnie w dogodnych terminach dla obu stron.

2. Usunąć ze statutu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zapisy § 46 pkt 1, nakładające na kandydatów do Zarządu obowiązek członkostwa LSM oraz posiadania uprawnień biegłego rewidenta. Warunek członkostwa powoduje fikcyjne nabywanie przez kandydatów nieruchomości w LSM, głównie garaży, czyniące ich pozornymi członkami Spółdzielni, nie zainteresowanymi bezpośrednio obniżaniem kosztów utrzymania Spółdzielni i ogranicza możliwość kandydowania osobom spoza LSM. Posiadanie uprawnień biegłego rewidenta przez członka Zarządu LSM pozostaje bez związku z zakresem obowiązków Prezesa Spółdzielni.

W ocenie Zarządu Spółdzielni treść § 46 ust. 1 statutu Spółdzielni jest optymalna i nie wymaga zmiany.

DO ZARZĄDU LSM:

1. W protokołach posiedzeń Zarządu LSM w miejsce formułki „główny księgowy przedstawił stan finansów Spółdzielni” zamieszczać w całości wypowiedź głównego księgowego, aby członkowie Spółdzielni posiadali bieżące informacje o sytuacji finansowej LSM.

Protokoły z posiedzeń Zarządu LSM zawierają przebieg posiedzeń Zarządu nie stanowią zapisu stenograficznego.

2. Zamieścić na stronie internetowej Spółdzielni „Regulamin wynagradzania pracowników Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, realizując zapis art. 81 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

„Regulamin wynagradzania pracowników Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” jest Regulaminem zawartym na podstawie przepisów prawa pracy i obowiązuje w relacjach związanych ze stosunkiem pracy w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Regulamin ten nie jest Regulaminem wydawanym na podstawie statutu Spółdzielni, tym samym nie podlega publikacji na stronie internetowej Spółdzielni.

3. W sprawozdaniu Administracji osiedli na WZ zamieszczać informacje o dochodach uzyskanych z poszczególnych lokali użytkowych.

Roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni, zgodnie z prawem (Ustawa o rachunkowości) obejmują istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej jednostki oraz dodatkowo o pracy administracji poszczególnych osiedli i z uwagi na ograni-

czenia objętościowe i zachowanie przejrzystości, nie mogą zawierać szczegółowych danych, np. dotyczących poszczególnych lokali użytkowych. Dane takie mogą być udostępnione indywidualnie Członkom Spółdzielni na ich wniospek.

4. Odwołać z Rady Nadzorczej „Inwestprojekt” i Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie Pana Andrzeja Mazurka, który od 01.XI.2024 r. przestał pełnić obowiązki Członka Zarządu LSM.

Odwołanie członka: Rady Nadzorczej „Inwestprojekt” - Lublin spółki akcyjnej oraz Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie może nastąpić przez organ, który dokonał jego wyboru, zgodnie z zapisami statutowymi tych podmiotów.

DO ADMINISTRACJI OSIEDLA NR 3 - IM. H. SIENKIEWICZA:

1. Sprzątanie przestrzeni międzygarażowych w budynku Zana 27. Kto się tym zajmuje?

Sprzątaniem przestrzeni międzygarażowych zajmuje się na bieżąco gospodarz rejonu zatrudniony w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

2. Odgrzybienie ściany w garażu Zana 27.

Na ścianach w garażu podziemnym przy ul. T. Zana 27 nie stwierdzono śladów grzyba. Brak zgłoszeń dotyczących wilgoci i przecieków w ww. garażach.

3. Zagospodarowanie zielenią, wydeptanego trawnika przy Aptece Zana 27. Postawienie barierek ochronnych.

Wniosek zrealizowany.

4. Zmiana wyprofilowania parkingu przy PZU – Zana 27-29. Wiecznie stojąca woda sphywa do garażu po ścianie.

Przeznaczone do realizacji. Zapadnięta kostka na parkingu zostanie przełożona po zgromadzeniu środków na funduszu remontowym.

5. Odpowiedz czy lokale mieszkalne Zana 27 są połączone w budynku jednym licznikiem wody z lokalami użytkowymi.

Budynek przy ul. T. Zana 27 posiada jeden główny wodomierz, który jest na stanie MPWiK. Obsługuje on wszystkie lokale mieszkalne i lokale usługowe w ww. budynku.

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.

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

Małgorzata Mąciak

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

Iwona Derczyk