

Sprawozdanie z działalności Administracji osiedla "Młodych" za rok 2023

INFORMACJE OGÓLNE

Zgodnie z ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. osiedle podzielone jest na 21 nieruchomości w tym 17 zabudowanych jest budynkami mieszkalnymi, 3 zabudowane pawilonami wolnostojącymi i 1 zabudowana garażami.

Wykaz nieruchomości os. „Młodych”

Lp	Nr. nieruch.	Nr. działki	Pow. gruntu m ²	Przynależne adresy budynków
1	501	3215	8171	Łukaszyńska 15,17
2	502	3217	10407	Orzechowa 36,42
3	503	3218	16519	Łukaszyńska 21,23, 25, 27
4	504	3219	10642	Łukaszyńska 29,31, Orzechowa 50,52
5	505	3220/1	8443	Orzechowa 44,46,54,56
6	506	3208	9484	Orzechowa 33, Leszczynowa 5, 7/13
7	507	3209	13852	Piaskowa 2,4
8	508	3212	10227	Orzechowa 37,39,41
9	509	3213	13205	Piaskowa 6,8,10,12
10	510	3205	13426	Kąpielowa 17,19, Orzechowa 24,24A,26
11	511	3206	18565	Orzechowa 30, Łukaszyńska 9,11,13
12	512	3223	6051	Łukaszyńska 37,39
13	513	3207	10141	Kąpielowa 9/13
14	514	3225	3489	Piaskowa 16
15	515	3292	1702	Orzechowa 48
16	541	2227/2	9543	Łukaszyńska 46,46A,46B,46C, Łuk. - garaże

INNE

17	531	3216/2	3810	Pawilon Orzechowa 34
18	533	3210/2	769	Orzechowa 37A, B - pawilony ALDIS
19	534	3221	2593	Łukaszyńska 33 - biurowiec ADM
20	542	3214, 1619/10 1618/2	10639 186+62	Orzechowa 55 - garaże
21	516	3204	1979	Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej Łukaszyńska 3



Teren osiedla zajmuje powierzchnię ponad 18 hektarów w której ponad 9 ha to tereny zielone, na których znajduje się 46 budynków mieszkalnych oraz pawilon handlowy ze znajdującymi się w nim lokalami użytkowymi .Teren osiedla to również powierzchnie parkingów , chodników i ciągów pieszo jezdnych których wielkość określa się na poziomie 4,84 ha. Ilość miejsc postojowych na osiedlu szacuje się na około 1000 oraz 202 boksy garażowe.

Na osiedlu są również tereny rekreacyjne służące również dorosłym z zamontowanymi tam urządzeniami do ćwiczeń przy ul. Orzechowej 30.

W osiedlu znajduje się 10 placów zabaw



Górka saneczkowa -zmodernizowana w 2020r. poprzez wykonanie nowego profilu terenu, ukierunkowano zjazd, wykonano schody i zamontowano balustrady ochronne.

W chwili obecnej górka jest w pełni bezpieczna i była użytkowana w okresie zimowym.



Na terenie osiedla znajduje się 13 osłon śmietnikowych z których śmieci są wywożone 3 razy w tygodniu przez własny transport działający przy Spółdzielni.

W 2021 r w porozumieniu z Urzędem Miasta ustawiono na terenie osiedla pojemnik na małe elektrośmieci który znajduje się w środku osiedla przy ul. Orzechowej 42.



ZAKRES ZADAŃ ADMINISTRACJI

Realizując zadania statutowe administracja osiedla wykonuje prace dotyczące zagadnień remontowo-konserwacyjnych, porządkowych, eksploatacyjnych oraz społeczno-samorządowych a w szczególności:

1. Prowadzenie rejestru zgłoszeń dla grup konserwatorów branżowych i rejestru ogólnego z których zgłoszenia w większości realizowane są na bieżąco lub na umówiony termin,
2. Prowadzenie rejestrów zgłoszeń wszelkiego rodzaju usterek występujących na osiedlu oraz ich koordynacja do dalszej realizacji.
3. Prowadzenie dokumentacji technicznej budynków,
4. Wykonywanie obowiązkowych przeglądów budowlanych obiektów wraz z wpisem do ksiąg obiektów,
5. Prowadzenie dokumentacji aktowej mieszkań,
6. Nadzór nad pracą konserwatorów,
7. Utrzymanie porządku i czystości na terenie osiedla,
8. Odśnieżanie chodników ,ciągów piesznych i stała ich pielęgnacja w okresach zimowych poprzez posypywanie piaskiem,
9. Wykonywanie prac pielęgnacyjnych dotyczących zieleni osiedlowej,(koszenie trawników, grabienie liści, cięcia pielęgnacyjne drzew i krzewów, itp.)

10. Ścisła współpraca ze służbami miejskimi jak i firmami świadczącymi usługi na rzecz spółdzielni.
11. Przy współudziale Rady osiedla oraz współpracy z Działem technicznym opracowywanie planu remontów na rok 2023 a następnie wprowadzony do realizacji decyzjami rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni BSM „Zgoda”.
12. Innym zagadnieniem pracy administracji jest też dostarczanie korespondencji i książeczek opłat do lokali a także mediacja w różnych sprawach spornych między mieszkańcami.

Do prawidłowej realizacji powyższych zadań w administracji osiedla zatrudnionych było 9 pracowników fizycznych i 2 pracowników umysłowych.

Pracownicy administracji wykonywali prace porządkowe na osiedlu polegające na utrzymaniu czystości na terenie całego osiedla. Dużo czasu poświęcamy na zbieraniu śmieci zalegających na osiedlu w szczególności po dniach wolnych od pracy. Tereny wokół śmietników po weekendzie są bardzo zanieczyszczone i z tego względu podlegają ciągłemu nadzorowi i sprzątaniamu nawet w wolne soboty i niekiedy w święta. Sprzątanie osłon odbywa się codziennie natomiast opróżnianie i pojemników i wywóz na wysypisko trzy razy w tygodniu.

Sporo czasu pochłania też wstępna segregacja odpadów znajdujących się w śmietnikach, gdyż mieszkańcy nie do końca stosują się do jej prawidłowej segregacji. źle posortowane odpady pracownicy starają się poprawiać ale nie zawsze jest to możliwe a ponadto pochłania to wiele czasu który mógłby być wykorzystany na inne niezbędne prace porządkowe. W bardzo wielu przypadkach stwierdza się brak segregacji odpadów.

Występowały również przypadki wrzucenia gruzu z remontów do pojemników, są to skrajne i wysoce nieodpowiedzialne zachowania które należy zdecydowanie potępić i reagować. W 2023r wykonano modernizację 3 osłon śmietnikowych. Prace polegały m.innymi na doprowadzeniu energii elektrycznej, oświetleniu wewnątrz, wykonanie monitoringu wizyjnego oraz zmianie zamknięcia na indywidualny klucz elektroniczny, który jednocześnie otwiera śmietnik i klatkę schodową danego lokalu.

Na potrzeby odciążenia części śmietników, wykonano jeden nowy śmietnik o konstrukcji stalowej na placu przy Administracji osiedla. Prace te pozwoliły niektórym mieszkańcom skrócić czas dojścia do śmietnika a także pozwoliły na zachowanie większej czystości przy pozostałych.

Na placu Administracji posiadamy również 4 dodatkowe kontenery KP-7 do których zwożone są z terenu osiedla (pozostawiane głównie przy śmietnikach) stare meble, gruz, opony, przybory sanitarne itp. a następnie wywożone na wysypisko śmieci własnym transportem.

Wszystkie te rzeczy powinny być dostarczane indywidualnie przez mieszkańców na PSZOK, niemniej jednak odpady te zabierają i zwożą pracownicy administracji, którzy muszą je rozdzielić na elementy tapicerowane i płyty wiórowe, bo w innym przypadku odpady te nie zostaną przyjęte na wysypisko.

Wszystko to jest wygodą dla mieszkańców a dodatkowym zajęciem dla nas.

Co najmniej dwa razy w tygodniu opróżniane są małe kosze na śmieci, w okresach jesiennych i wiosennych odbywa się grabienie liści. Duża ilość drzew liściastych, a zwłaszcza klonów powoduje, iż grabienie to jest często kilkakrotne w tych samych terenach, aż do całkowitego uprzątnięcia ich z terenu osiedla.

Wywieziona ilość liści i bio odpadów w ubiegłym roku wyniosła 146 ton.

Szczególnie dużo czasu w okresie letnim zajmuje koszenie trawy i strzyżenie żywopłotów zważywszy, że na terenie osiedla znajduje się ponad 10 hektarów i ok. 2,3 km żywopłotów.

W okresie zimowym zobligowani jesteśmy do odśnieżania chodników i ciągów pieszo-jezdnych oraz posypywania ich piaskiem.

Administracja sprawuje również nadzór nad pracą konserwatorów, którzy usuwają usterki zgłoszone przez lokatorów. W roku 2023 odnotowano ogółem 985 zgłoszeń w tym :

- 308 zgłoszeń mieszkańców w zakresie instalacji hydraulicznej,
- 106 zgłoszeń w zakresie instalacji elektrycznej,
- 285 zgłoszeń w zakresie usług ślusarsko-stolarskich,
- 286 zgłoszeń natury ogólnej.

W zakresie porządku publicznego nie odnotowano większych zgłoszeń w tym temacie , niemniej jednak jesteśmy w stałym kontakcie zarówno ze Strażą Miejską jak i Dzielnicowym naszego osiedla. Nie zauważono również większych zniszczeń i dewastacji. Odnotowano jedynie pojedyncze pomazania części elewacji i ławek.

Już w 2015 na wniosek mieszkańców po raz pierwszy na osiedlu zaczęły świadczyć usługi firmy sprzątające klatki schodowe. Do końca 2023 roku taką formą sprzątania było objęte 146 klatek (na 160) w 47 budynkach, co stanowi 91% wszystkich.

Organem statutowym jest Rada Osiedla, która na Walnym Zgromadzeniu w 2022 roku została wybrana i działała w składzie 7 osobowym:

Krystyna Nowicka -przewodnicząca , Alicja Kozak-sekretarz, oraz członkowie Marcin Izdebski, Stanisław Lauferski, Jerzy Mincewicz, Elżbieta Sokół i Tadeusz Mikinnik. Rada odbyła 2 posiedzenia plenarne, których tematami było m.in. Omówienie planu remontów na rok 2023. oraz sprawy ogólnego porządku i bezpieczeństwa na osiedlu.

Zarządzanie tak dużym osiedlem nie jest sprawą łatwą i opiera się zawsze na jednej ważnej zasadzie -współpracy i wytworzenia miejsca dla kompromisu w różnych sprawach. Staramy się spełniać te dwa warunki i dążyć do dalsze systematycznego polepszania i jakości życia mieszkańców osiedla „Młodych”.

WYKONANY ZAKRES PRAC REMONTOWYCH W ROKU 2023

Zważywszy na wiek budynków z początku lat osiemdziesiątych , technologię w jakich zostały zbudowane, potrzebę ich ciągłego modernizowania oraz spełnienia oczekiwań mieszkańców należałoby wydatkować wielokrotnie więcej środków w skali każdego roku niż to czyni się obecnie.

Realia są jednak takie, że możemy wydatkować środki funduszu remontowego tylko do wysokości naliczonych odpisów , które w 2023 wyniosły 1.879 825,42zł,

W ramach tej kwoty zaplanowano realizację prac termomodernizacyjnych
-Rozpoczęcie I etapu remontu elewacji i balkonów od strony południowej przy

ul. Łukaszyńskiej 25. Wyremontowano i wymieniono 45 szt. balkonów.



-Wykonano również remont i docieplenie elewacji budynku przy ul. Łukaszyńskiej 46B Zakres obejmował remont ścian i balkonów od strony północnej oraz wschodniej i zachodniej .



W ramach robót termomodernizacyjnych wykonano także docieplenia 5 ścian szczytowych na budynkach przy ul. Kapielowej 17, Łukaszyńskiej 9, Łukaszyńskiej 46A i C oraz Orzechowej 30 (prace te wykonała własna ekipa Zakładu remontowo-budowlanego)







Przy użyciu własnej ekipy remontowej wykonaliśmy czyszczenie i malowanie ściany północnej na budynku przy ul. Orzechowej 46 i 48 . Prace były prowadzone przy użyciu zwyżki Spółdzielni.





Działania te mają na względzie szybszą poprawę estetyki obiektów , które w najbliższym czasie nie będą poddawane ponownemu procesowi dociepleń.

W ramach drobniejszych robót wykonano także wymianę okienek w piwnicach budynku przy Łukaszyńskiej 46B i C oraz 15 okienek na klatkach schodowych.

Wymieniono także drzwi wejściowe do budynku przy ul. Łukaszyńskiej 37.

W ramach robót awaryjnych wykonano modernizację elewacji 4 wiatrołapów wejściowych przy Łukaszyńskiej 31, docieplenie cokołu na budynku przy Kąpielowej 9/13 Drobne naprawy obróbek blacharskich i prac dekarских.

W robotach brukarskich wykonano częściową modernizację parkingu przy ul. Kąpielowej 17 oraz przełożenie istniejącego chodnika przy Łukaszyńskiej 9 oraz kilka stanowisk pod stojaki na rowery. Z drobniejszych robót remontowych wykonano białkowanie korytarzy piwnic przez własną ekipę w 3 budynkach przy ul. Łukaszyńskiej 25,29 i Piaskowej 2. W robotach sanitarnych wykonano wymianę poziomów rur ciepłej wody w piwnicach budynku przy ul. Orzechowej 46.

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny dokonano także kompleksowej wymiany 18 pionów wod-kan w 11 różnych budynkach. Od początku rozpoczęcia tych robót od 2020 roku wymianą objęto 83 pionów ,natomiast w budynkach osiedla znajduje się 698 pionów dlatego też , ich wymiana będzie kosztownym i rozłożonym w czasie przedsięwzięciem.

Należy nadmienić iż, budynki osiedla były budowane na przełomie lat osiemdziesiątych i materiały z tamtego okresu są w wielu budynkach w podobnym stanie technicznym co zmusza nas do podejmowania decyzji o szybszej wymianie tam gdzie to jest niezbędne. Proces wymiany pionów będzie sukcesywnie zwiększany.

W robotach elektrycznych dokonano przebudowy instalacji oświetlenia piwnic na 24V przy ul. Leszczynowej 7 oraz wykonanie instalacji przeciwporażeniowej w budynku przy Orzechowej 42 .

Kierownik Administracji Osiedla
Zenon Piekarcz