

Sprawozdanie z działalności Administracji osiedla "Młodych" za rok 2024

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 m2	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.



Łukaszyńska 15



Łukaszyńska 27 K1

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 pieszych 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 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 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 (szczególnie po weekendzie) są bardzo zanieczyszczone i z tego względu podlegają ciągłemu nadzorowi i sprzątanemu nawet w wolne soboty i niekiedy w święta. Sprzątanie osłon odbywa się codziennie natomiast opróżnianie 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 zasad 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 całkowity brak segregacji odpadów. Występowały również przypadki wrzucania gruzu powstałego po remoncie mieszkań do pojemników. W 2024r wykonano modernizację 4 osłon śmietnikowych. Prace polegały między innymi na doprowadzeniu energii elektrycznej, zamontowaniu oświetlenia wewnątrz, wykonanie monitoringu wizyjnego oraz zmianie zamknięcia na indywidualny klucz elektroniczny, który jednocześnie otwiera śmietnik i klatkę schodową danego lokalu. W sumie zmodernizowano już w ten sposób 8 osłon – pozostało do modernizacji 5 szt. 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 wpłynęły na zachowanie większej czystości przy pozostałych osłonach w tej części osiedla.

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

Wszystkie te rzeczy powinny być dostarczane indywidualnie przez mieszkańców na wysypisko, niemniej jednak odpady te zabierają i zwożą pracownicy administracji, a następnie muszą to jeszcze „rozcłunkować” na elementy tapicerowane, płyty wiórowe, metal, bo w innym przypadku odpady te nie zostaną przyjęte na wysypisku.

Wszystko to jest wygodą dla mieszkańców jest dodatkowym kosztem i zajęciem dla nas. Co najmniej dwa razy w tygodniu opróżniane są małe kosze na śmieci zlokalizowane na osiedlu. W okresach jesiennych i wiosennych odbywa się grabienie liści.

Duża ilość drzew liściastych, a zwłaszcza klonów powoduje iż grabienie jest często wykonywane kilkakrotnie w tych samych miejscach, aż do całkowitego uprzątnięcia terenu.

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. Należy dodać też iż ostatnie suche lata spowodowały duże ograniczenia w koszeniu traw. Uważaliśmy że pozostawienie wyższej trawy pozwoliło zachować jej zielen i większą żywotność, pomimo iż może nie wyglądała zbyt estetycznie.

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

Administracja sprawuje również nadzór nad pracą konserwatorów, którzy usuwają usterki zgłoszone przez lokatorów. W roku 2024 odnotowano ogółem 820 zgłoszeń w tym:

- 263 zgłoszeń w zakresie instalacji hydraulicznej,
- 32 zgłoszeń w zakresie instalacji elektrycznych - mieszkańcy usterki przekazywali bez pośrednio do elektryka,
- 235 zgłoszeń w zakresie usług ślusarsko-stolarskich,
- 290 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 graffiti na części ławek i elewacji oraz pojedyncze wybicia szyb.

Już w 2015 na wniosek mieszkańców po raz pierwszy na osiedlu zaczęły świadczyć usługi firmy sprzątające klatki schodowe. Do końca 2024 roku taką formą sprzątania było objęte 150 klatek (na 160) w 47 budynkach, co stanowi 94% 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 2024, wraz z zaopiniowaniem podwyżki funduszu remontowego. Ponadto poruszono 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 dalszego systematycznego polepszenia i jakości życia mieszkańców osiedla „Młodych”.

Sporządził:

Kierownik Osiedla

Zenon Plekarz

WYKONANY ZAKRES PRAC REMONTOWYCH W ROKU 2024

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 2024 wyniosły 2 471 324,33zł,

W ramach tej kwoty zrealizowano następujące prace termomodernizacyjne:

- Zakończenie II 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 46C
Zakres obejmował remont ścian od wschodniej



W ramach robót termomodernizacyjnych wykonano także kompleksowy remont elewacji budynku przy Orzechowej 54



Wykonano docieplenie ściany zachodniej wraz z kompleksowym remontem 20 szt. balkonów i 10 szt. loggii przy ul. Piaskowej 2



Przy użyciu własnej ekipy remontowej wykonaliśmy czyszczenie i malowanie ściany szczytowej północnej na budynku przy ul. Piaskowej 2 . Prace były prowadzone przy użyciu zwyżki zakupionej przez Spółdzielnię.



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

Rozpoczęto również kompleksowy remont elewacji i balkonów na budynku przy ulicy Łukaszyńskiej 9, wykonano remont 20 balkonów.



W ramach drobniejszych robót wykonano także wymianę 14 szt. okienek na klatkach schodowych budynku przy Łukaszyńskiej 46C .

Wymieniono także 7 szt. drzwi wejściowych do budynków przy ul. Orzechowej 30 oraz 4 szt. przy Orzechowej 41 .

W zakresie robót elektrycznych dokonano wymiany 3 tablic głównych i administracyjnych w budynku przy ul. Piaskowej 2

W robotach brukarskich wykonano modernizację parkingu przy ul. Kąpielowej 17, zwiększając go o 5 miejsc. Wykonano także kilka stanowisk pod stojaki na rowery.

Z drobniejszych robót remontowych wykonano białkowanie korytarzy piwnic przez własną ekipę w 4 budynkach przy ul. Łukaszyńskiej 46 i 46A,B,C.

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny dokonano także kompleksowej wymiany 15 pionów wod-kan w 11 różnych budynkach. Od początku rozpoczęcia tych robót tj. od 2020 roku wymianą objęto prawie 100 pionów, natomiast do wymiany w budynkach osiedla pozostaje 556 pionów. Z uwagi, iż ich wymiana jest kosztowna i pracochłonna musi być rozłożona w czasie.

Proces wymiany pionów będzie sukcesywnie realizowany. wg koniecznych potrzeb.

Sporządził:

Kierownik Osiedla

Zenon Plekarz