

Sprawozdanie z działalności Osiedla Jagiellońskiego BSM „ZGODA” za rok 2024

Osiedle Jagiellońskie jest największym, a zarazem najmłodszym osiedlem Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej i składa się z 22 nieruchomości, na których znajduje się 65 budynków mieszkalnych z 2301 mieszkaniem, 213 klatkami schodowymi, gdzie mieszka ok. 5 000 osób. Ponadto na osiedlu wybudowano 197 lokali garażowych, 10 placów zabaw, 14 osłon śmietnikowych i 1360 miejsc parkingowych. Osiedle zostało zbudowane w latach 1983 – 2008 i powstało na terenach rolnych o powierzchni 20,5 ha.

W pierwszych latach osiedle było bardzo ubogie w zielen i infrastrukturę, dlatego administracja przy udziale mieszkańców musiała włożyć dużo wysiłku w dokonanie nasadzeń, wykonanie trawników i ukształtowanie terenu. Jednocześnie budowane były chodniki, parkingi i drogi dojazdowe.

W latach 90-tych rozpoczęto proces termomodernizacji budynków, co przy zastosowaniu nowych technologii znacznie poprawiło estetykę osiedla, jak również podniosło komfort cieplny w mieszkaniach. W wyniku tego konieczne było przeprowadzenie regulacji instalacji centralnego ogrzewania, czego rezultatem było zmniejszenie zużycia ciepła. Regulacja była możliwa, ponieważ wcześniej zostały zamontowane przy grzejnikach zawory termostacyjne.

Pod wpływem zmian obowiązujących norm cieplnych Spółdzielnia od kilku lat podejmuje prace w celu zwiększenia grubości warstwy dociepleniowej budynków. Ze względu na ograniczoną ilość środków posiadanych na remonty, obecnie skupia się na dociepleniu ścian balkonowych, łącząc to z remontem kapitalnym balkonów/loggii. Remont polega na całkowitym skuciu istniejących wylewek, położeniu nowych izolacji wg nowych technologii, wylaniu „szlichty” betonowej i ułożeniu płytek. Począwszy od 2020 roku balustrady balkonowe wymienia się na nowe z systemem mocowań do czoła płyty balkonowej. Docieplane są ściany boczne loggii oraz płyta balkonowa od spodu, a następnie położone wyprawy i kolory. Zakładane są również rynny odprowadzające wody opadowe z zadaszeń oraz wymieniane parapety przy oknach balkonowych.

W roku 2024 w ten sposób wyremontowano budynki przy ul. Anny Jagiellonki 8 – 30 szt. loggii wraz z malowaniem ściany południowej (Rys. 1), Kazimierza Jagiellończyka 8 – kompleksowy remont 20 szt. loggii (Rys. 2), Królowej Jadwigi 5 – 30 szt. loggii wraz z malowaniem ściany zachodniej (Rys. 3) oraz Radziwiłłowskiej 7 – 20 szt. loggii wraz z malowaniem ściany południowej (Rys. 4). Wymienione prace remontowe wykonały firmy zewnętrzne zgodnie z opracowaną wcześniej dokumentacją techniczną na poszczególne budynki.



Rys. 1 Anny Jagiellonki 8



Rys. 2 Kazimierza Jagiellończyka 8



Rys. 3 Królowej Jadwigi 5



Rys. 4 Radziwiłłowska 7

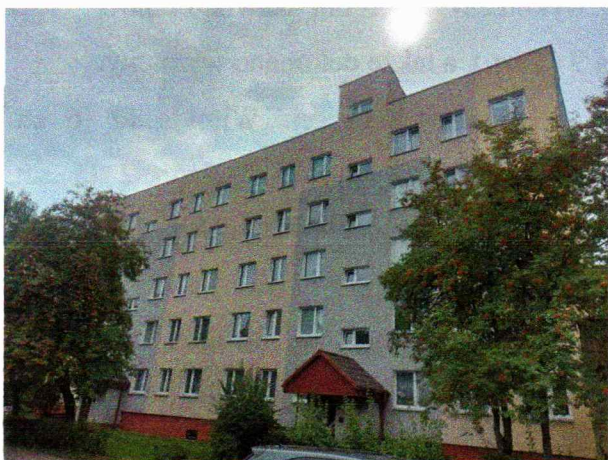
W 2024 roku zostały umyte i odmalowane farbami fasadowymi elewacje na budynkach przy ul. Księcia Witolda 5 – ściany północna oraz szczytowe wschodnia i zachodnia (Rys. 5), Księcia Witolda 14 – ściany wschodnia oraz szczytowe północna i południowa (Rys. 6), Terebelskiej 74 – ściana północna (Rys. 7) i Terebelskiej 80 – ściana wschodnia (Rys. 8). Prace wykonał Wydział Remontowo – Budowlany Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA”, przy wykorzystaniu podnośnika koszowego.



Rys. 5 Księcia Witolda 5



Rys. 6 Księcia Witolda 14



Rys. 7 Terebelska 74



Rys. 8 Terebelska 80

Dodatkowo, w budynku przy ul. Księcia Witolda 10 siłami własnymi wykonano remont kominów wentylacyjnych wraz z montażem nasad Turbovent, a przy udziale firm zewnętrznych dokonano docieplenia ściany szczytowej od strony północnej (Rys. 9) oraz remontu pokrycia dachu hydronylonem (Rys. 10).



Rys. 9 Księcia Witolda 10 – docieplenie ściany szczytowej od strony północnej



Rys. 10 Księcia Witolda 10 – remont pokrycia dachu hydronylonem

Co roku remontuje się najbardziej zniszczone klatki schodowe stosując najnowsze technologie. Na ścianach kładzione są gładzie, a lamperie wykonane są z trwałych tynków żywicznych. W 2024 roku odnowione zostały klatki schodowe w budynkach przy ul. Terebelskiej 74 – 2 klatki, Zygmunt Augusta 13 – 4 klatki oraz Zygmunt Starego 2 – 3 klatki. Remont klatek schodowych wykonał wcześniej już wspomniany Wydział Remontowo – Budowlany.

Przy udziale firm zewnętrznych wykonano remont wiatrołapów przy ul. Radziwiłłowskiej 7 (3 szt.) oraz Radziwiłłowskiej 9 (3 szt.), a także dokonano wymiany:

- okien w wiatrołapach przy ul. Królowej Jadwigi 18 (6 szt.), Księcia Witolda 12 (6 szt.), Radziwiłłowskiej 7 (3 szt.), Radziwiłłowskiej 9 (3 szt.), Zygmunta Starego 2 (5 szt.), Zygmunta Starego 10 (3 szt.), Zygmunta Starego 12 (12 szt.), Zygmunta Starego 13 (3 szt.);
- okien w piwnicy przy ul. Terebelskiej 76 (6 szt.), Zygmunta Starego 2 (14 szt.);
- drzwi wejściowych przy ul. Księcia Witolda 2 (3 szt.), Księcia Witolda 4 (3 szt.), Zygmunta Starego 2 (3 szt.).

W budynkach przy ul. Anny Jagiellonki 8, Terebelskiej 68 oraz Terebelskiej 74 zostały wymienione zawory przy gazomierzach oraz szafki gazomierzowe. Natomiast w budynku przy ul. Zygmunta Augusta 7 wymieniono poziom Z.W. oraz C.W.U. i cyrkulacji, a w budynku przy ul. Kazimierza Jagiellończyka 10 wymieniono poziom kanalizacji sanitarnej.

Zakres wykonanych robót z branży elektrycznej objął remont tablic głównej i administracyjnej w budynkach przy ul. Anny Jagiellonki 6 oraz Królowej Jadwigi 3, a także remont tablic piętrowych, wymianę WLZ oraz zasilania tablic mieszkaniowych w budynku przy ul. Zygmunta Augusta 13.

Oprócz wyżej wymienionych prac BSM „ZGODA” skupia się na tworzeniu przyjaznego środowiska dla osób z niepełnosprawnością, celem poprawy ich jakości życia – miejsca dla niepełnosprawnych wykonywane są na bieżąco po uprzednim złożeniu wniosku przez mieszkańców.

Podczas dyskusji na VI Części Walnego Zgromadzenia Członków Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej złożono wniosek o zamontowanie podjazdu na schodach wejścia do piwnicy oraz postawienie stojaka na rowery przed budynkiem przy ul. Kazimierza Jagiellończyka 12. Prośbę mieszkańców wykonano niezwłocznie.

ZAKRES ZADAŃ ADMINISTRACJI

Do podstawowych zadań administracji należą:

1. prowadzenie dokumentacji osobowej mieszkań,
2. prowadzenie dokumentacji technicznej budynków, a w szczególności ksiąg obiektów budowlanych,
3. wykonywanie obowiązujących przeglądów budowlanych obiektów wraz z wpisem do ksiąg obiektów,
4. prowadzenie rejestrów zgłoszeń wszelkiego rodzaju usterek występujących na osiedlu,
5. opracowywanie przy udziale Rady Osiedla planów remontów,
6. nadzór nad pracą konserwatorów,
7. utrzymanie czystości na terenie osiedla,
8. wykonywanie prac pielęgnacyjnych dotyczących zieleni osiedlowej,
9. łagodzenie konfliktów międzyludzkich,
10. ścisła współpraca ze służbami miejskimi jak i firmami świadczącymi usługi na rzecz spółdzielni.

Do wykonywania powyższych zadań w administracji osiedla zatrudnionych jest 10 pracowników fizycznych i 3 pracowników umysłowych. Pracownicy administracji wykonywali prace porządkowe na osiedlu polegające na utrzymaniu czystości zarówno w budynkach, w szczególności w piwnicach, jak i na zewnątrz. Dużo czasu poświęca się na zbieranie śmieci zalegających na osiedlu, szczególnie po dniach wolnych od pracy. Dokonuje się tego przynajmniej dwa razy w tygodniu, a centralny plac zabaw sprzątany jest codziennie. Ciągłemu nadzorowi podlegają osłony śmietnikowe oraz ich okolice. Sprzątanie osłon odbywa się regularnie przynajmniej dwa razy w tygodniu. Jeżeli chodzi o segregację śmieci na osiedlu, to administracja nie zauważa postępu w tej sferze. Odpady wielkogabarytowe, które powinny być dostarczone do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów bezpośrednio przez mieszkańców, nadal są wystawiane pod śmietniki, co utrudnia pracę administracji. Segregacja na różne frakcje też nie wygląda najlepiej. Słoiki i butelki szklane nagminnie są wrzucane do pojemników na tworzywa sztuczne i metale, często z całą zawartością, np. przetworami. Zmusza to pracowników administracji do wstępnej selekcji przed wywiezieniem na wysypisko. Sporym problemem występującym na osiedlu jest zaśmiecanie przez mieszkańców terenów wokół budynków poprzez wyrzucanie przez okna resztek jedzenia, w dużej ilości niedopałków papierosów, jak również zwykłych śmieci komunalnych. Nagminne staje się pozostawianie śmieci mieszkaniowych obok koszy, zamiast w osłonach śmietnikowych. Coraz więcej czasu poświęca się na uprzątnięcie tych nieczystości.

Od 2023 roku Spółdzielnia rozpoczęła modernizację wiat śmietnikowych – montuje się oprawy oświetleniowe z czujnikami ruchu, kamery oraz zamki na klucz elektroniczny tzw. „dallas”. Do tej pory zmodernizowano 10 wiat, pozostało jeszcze 3.

Dokonywano pielęgnacji drzew i krzewów, a także nowych nasadzeń oraz usuwania pozostałych pieńków. Szczególnie dużo czasu w okresie letnim zajmuje koszenie trawy i strzyżenie żywopłotów zważywszy, że na terenie osiedla znajduje się ponad 11 ha trawników i ok. 4 km żywopłotów. Natomiast, w okresie jesiennym wykonywane było grabienie liści opadłych z drzew i to kilkakrotnie – w sumie wywieziono prawie 132 tony odpadów zielonych. Dodatkowo, całe osiedle jest zagrabiane wczesną wiosną, łącznie z wydmuchaniem liści z żywopłotów.

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

- 621 zgłoszeń dla konserwatorów hydraulików,
- 68 zgłoszeń dla konserwatora elektryka,
- 203 zgłoszenia dla konserwatora stolarza,
- 8 zgłoszeń dla konserwatora gazu,
- 274 zgłoszenia natury ogólnej.

Kontroluje się też jakość prac wykonanych przez firmy sprzątające klatki schodowe w przypadkach, gdy mieszkańcy wnoszą uwagi w sprawie niesumiennej realizacji usługi sprzątania.

Wiele czasu administracja poświęca na usuwanie skutków wandalizmu, a w szczególności zamalowywanie graffiti, naprawianie zniszczonego sprzętu zabawowego, ławek, znaków, koszy na śmieci oraz szklenie wybitych szyb. Utrzymywany jest stały kontakt z policją i strażą miejską w sprawie porządku i bezpieczeństwa na osiedlu.

Dodatkowym zajęciem pracowników administracji jest łagodzenie konfliktów międzysąsiedzkich oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji zgodnie z obowiązującymi przepisami w BSM „ZGODA”. Co roku dokonywany jest przegląd stanu technicznego budynku lub obiektu budowlanego oraz przeglądów instalacji gazowej i przewodów kominowych ze spisaniem stosownych protokołów i wpisaniem do ksiąg obiektów. Oprócz tego raz na 5 lat dokonuje się szczegółowego przeglądu budynków z opisem stanu technicznego poszczególnych elementów budynku.

Ponadto, we współpracy z Radą Osiedla, określane są potrzeby remontowe, które służą do sporządzenia planu remontów na najbliższe lata. Ważniejsze decyzje administracja podejmowała po konsultacjach z Radą Osiedla, która działała w składzie:

1. Burda Marian – przewodniczący
2. Cisek Ireneusz – członek
3. Jaroszek Mikołaj – członek
4. Łukaszuk Andrzej – członek
5. Tymoszek Radosław – członek
6. Żelisko Stanisław – członek.

W roku 2024 odbyły się 2 spotkania, na których Rada Osiedla opiniowała podwyżkę funduszu remontowego oraz plan remontów na rok 2025.

ZAKRES PLANOWANYCH PRAC REMONTOWYCH W ROKU 2025

Biorąc pod uwagę wiek budynków, technologię ich wykonania oraz oceniając ich stan techniczny mamy świadomość, że potrzeby remontowe są znacznie większe niż możliwości finansowe osiedla. Dlatego też administracja wraz z Radą Osiedla dokonała wyboru wykonania najpilniejszych prac remontowych w ramach posiadanych środków.

Planuje się wykonanie następującego zakresu:

- malowanie elewacji budynków – A. Jagiellonki 8, A. Jagiellonki 10, K. Jagiellończyka 8, Kr. Jadwigi 3, Kr. Jadwigi 5, Radziwiłłowska 7, Radziwiłłowska 9, Terebelska 66, Z. Starego 1, Z. Starego 3;
- remont elewacji budynków – Ks. Witolda 10 (strona zachodnia);
- remont klatek schodowych – Ks. Witolda 2 (3 szt.), Ks. Witolda 4 (3 szt.);
- remont wiatrołapów – Terebelska 66 (5 szt.);
- remont loggii – A. Jagiellonki 10 (15 szt.), W. Jagiełły 9 (24 szt.), Z. Starego 1 (35 szt.), Z. Starego 8 (20 szt.);
- docieplenie cokołu – Ks. Witolda 4;
- wymiana drzwi w wiatrołapach – Terebelska 76 (2 szt.);
- wymiana okien w piwnicach – Ks. Witolda 14 (15 szt.);
- wymiana okien w wiatrołapach – Terebelska 66 (5 szt.);
- montaż zadaszeń nad bramą garażową i remont elewacji – garaże A. Jagiellonki (16 szt.);
- pokrycie dachu papą termozgrzewalną wraz z wymianą rynien i rur – garaże Kr. Jadwigi;
- utwardzenie z kostki brukowej – wg potrzeb;
- wymiana instalacji wod-kan – wg potrzeb;
- przebudowa instalacji elektrycznej – wg potrzeb;
- wymiana zaworów stożkowych podpionowych oraz przy gazomierzach – wg potrzeb;
- awarie i roboty nieprzewidziane – wg potrzeb.

Pozostałe prace remontowe będą kontynuowane w latach następnych, a kolejność będzie zależała od stanu technicznego budynków w chwili opracowywania planów remontu.

Kierownik Administracji Osiedla

Kierownik Administracji

os. Jagiellończyka

Piotr Kukawski

Piotr Kukawski