

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**  
 Białska Spółdzielnia Mieszkańców  
**ADMINISTRACJI OSIEDLA**  
**1000-LECIA PAŃSTWA POLSKIEGO**  
 Wpl. 2022 -03-03 ZA 2021 ROK

L. dz. 738 zol. 651

### INFORMACJE OGÓLNE

Osiedle zajmuje ogólną powierzchnię ponad 8 ha ( 80 617 m<sup>2</sup>), z której:

– 40 114 m<sup>2</sup> to tereny zielone (trawniki 37 349 m<sup>2</sup> 610 m<sup>2</sup> ogródki przydomowe i 2 155 m<sup>2</sup> place zabaw),

– 18 408 m<sup>2</sup> to tereny utwardzone i zabudowane w tym: chodniki 8 748 mb i parkingi 3 472 m<sup>2</sup>.

Łączna długość żywopłotów na terenie osiedla wynosi: 1 731 mb.

Ilość osłon śmietnikowych zlokalizowanych na wszystkich nieruchomościach wynosi 12 szt.

Stan zasobów osiedla, którymi zarządza administracja to 21 budynków mieszkalnych podzielonych na siedem nieruchomości mieszkalnych:

- 1. Nieruchomość nr 201 (5 budynków):**  
- ul. Sidorska 8, 10, 12, 14, 16
- 2. Nieruchomość nr 202 (5 budynków):**  
- ul. Aleje Tysiąclecia 21, 23, 25, 27, 29
- 3. Nieruchomość nr 203 (5 budynków):**  
- ul. Aleje Tysiąclecia 26  
- ul. Waryńskiego 2, 4, 6  
- ul. Parkowa 6
- 4. Nieruchomość nr 204 (1 budynek):**  
- ul. Mickiewicza 2
- 5. Nieruchomość nr 205 (1 budynek):**  
- ul. Mickiewicza 2A
- 6. Nieruchomość nr 206 (1 budynek):**  
- Parkowa 11
- 7. Nieruchomość nr 207 (3 budynki):**  
- ul. Parkowa 3, 5  
- ul. Mickiewicza 1-9

Ponadto na terenie osiedla zlokalizowanych jest osiem nieruchomości tj. sześć garażowych, jedna z lokalami użytkowymi oraz jedna z obiektami stanowiącymi mienie Spółdzielni:

1. Sześć zespołów garażowych o łącznej ilości 177 lokali garażowych:  
- ul. Sidorska (murowane) – 34 szt.  
- ul. Sidorska (blaszane) – 68 szt.  
- ul. Mickiewicza 1-9 - 9 szt.  
- ul. Mickiewicza 2A - 6 szt.  
- ul. Mickiewicza 6 - 30 szt.  
- ul. Grabowa - 30 szt.
2. Jeden wolnostojący pawilon handlowy przy ul. Sidorskiej 18.
3. Budynek administracji osiedla przy ulicy Mickiewicza 6.

### ZAKRES ZADAŃ ADMINISTRACYJNYCH

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

1. Przy współudziale Rady osiedla oraz we współpracy z Działem Technicznym oraz Działem Eksploatacji Zasobów, administracja opracowała roczny plan remontowy osiedla na rok 2021 wprowadzony następnie do realizacji decyzją Rady Nadzorczej Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA”.
2. Prowadzi rejestry zgłoszeń dla konserwatorów poszczególnych branż, którzy na bieżąco wykonują usługi konserwatorskie. W 2021 roku odnotowano następującą ilość zgłoszeń:  
– 410 hydraulicznych,  
– 122 ślusarsko-stolarskich,  
– 96 elektrycznych.
3. Zleca i nadzoruje realizację drobnych prac remontowych wykonywanych przez własną grupę remontową w szczególności; miejscowa naprawa dachów, chodników, odnawianie powłok malarskich wiatrołapów, malowanie pomieszczeń wspólnego użytku itp.
4. W ramach eksploatacji zasobów mieszkaniowych Administracja Osiedla na bieżąco wykonuje prace porządkowe oraz dba o właściwe utrzymanie w czystości i w należywym stanie otoczenia wokół budynków mieszkaniowych, usługowo-handlowych, garażowych oraz przy innych obiektach małej architektury zlokalizowanych na osiedlu. Wykonywane były zabiegi

pielęgnacyjne drzew, krzewów oraz trawników. Szczególną uwagę zwracano na utrzymanie w należytym stanie technicznym urządzeń na placach zabaw oraz ławek osiedlowych. Systematycznie wywożono przedmioty oraz gabaryty (meble) wystawiane przez mieszkańców przed osłony śmietnikowe lub gromadzone w korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnego użytkowania. Pracownicy administracji uczestniczyli w wywozie odpadów komunalnych utrzymywali w odpowiednim stanie sanitarno-epidemiologicznym osłony śmietnikowe i kontenery na odpady oraz dokonywali w miarę możliwości segregacji śmieci w pojemnikach. W okresie zimowym własnymi siłami i przy użyciu własnego sprzętu były odśnieżane i posypywane piaskiem chodniki, schody, ciągi pieszojezdne, dojścia do klatek oraz parkingi i tereny przy garażach. W 2021 roku zadania administracji realizowane były przez :

- 2 pracowników biurowych,
  - 5 konserwatorów terenów zielonych,
5. W okresach kwartalnych i rocznych Administracja prowadzi analizę kosztów działalności oraz wykonywanych robót remontowych.
  6. Dokonywano rocznych przeglądów technicznych obiektów budowlanych oraz wewnętrznych instalacji elektrycznych, sanitarnych i gazowych.  
Z przeprowadzanych przeglądów sporządzono odpowiednie protokoły, informacje w tym zakresie odnotowano w prowadzonych książkach obiektów budowlanych.
  7. Wraz z dostawcami mediów odczytuje wskazania głównych liczników ciepła i wody.
  8. Sprawuje nadzór nad pracą zewnętrznych firm świadczących usługi na rzecz osiedla oraz wykonujących zlecone roboty remontowe.
  9. Bierze udział w odbiorach zrealizowanych zadań remontowych na osiedlu.
  10. Pomaga w rozstrzygnięciu i rozwiązywaniu spraw i problemów międzysąsiedzkich.
  11. Prowadzi ewidencję mieszkańców.
  12. Organizuje oraz przygotowuje materiały na zebrania z Radą Osiedla.

## WYKONANE PRACE REMONTOWE NA OSIEDLU W ROKU 2021

W roku 2021 na osiedlu zrealizowano następujące zadania remontowe:

### **1. W zakresie robót budowlanych:**

- remont schodów w rejonie budynku przy ul. Sidorskiej8: wykonanie 3 szt. Biegów schodowych z kostki brukowej, wykonanie nowych balustrad- 3 szt., montaż balustrad



- Remont elewacji budynku przy ulicy Al. Tysiąclecia 29: wymiana rynien i obróbek blacharskich, remont obróbek blacharskich.



- Remont i docieplenie ściany północnej oraz remont wiatrołapów.  
- Wykonanie nowych podestów przed wejściami do budynków przy ul. Waryńskiego 4, 6.

- Remont elewacji budynku przy ul. Sidorskiej 14, ocieplenie ściany szczytowej południowej wraz z remontem 5 szt. balkonów i wymianą zadaszenia, ocieplanie ściany zachodniej, remont 35 szt. balkonów + wymiana 6 zadaszeń.



- mycie ścian – elewacji ul. Waryńskiego 4, 6

## 2. W zakresie robót ślusarsko-dekarskich:

- miejscowa naprawa dachu ul. Waryńskiego 6
- wymiana rynien i wyłazu dachowego ul. Sidorska 8, 16, Al. Tysiąclecia 21
- Al. Tysiąclecia 23 wymiana pokrycia dachowego

## 3. W zakresie instalacji sanitarnych dokonano:

- wymiany pionów wod-kan w budynkach przy ulicy:

- \* Waryńskiego 2 – lok. 3, 6, 9, 12, 15
- \* Al Tysiąclecia 23 – lok. 2, 5, 8, 11, 14
- \* Al Tysiąclecia 23 – lok 1, 4, 7, 10, 13
- \* Al Tysiąclecia 23 – lok. 36, 38, 40, 42, 44
- \* Sidorska 10 – lok 2, 5, 8, 11
- \* Al Tysiąclecia 25 – lok 52, 55, 58, 61, 64
- \* Al Tysiąclecia 26 – lok. 46, 48, 50, 52, 54

- Przebudowa przyłącza kanalizacji deszczowej przy ul. Al Tysiąclecia 29

- Wymiana pionu 1 szt w budynku przy ul:

- \* Al Tysiąclecia 29 – lok. 18, 20, 22, 24

- Wymiana poziomów rur zimnej wody w budynku przy ul.:

- \* Al Tysiąclecia 26 – kl. I – IV

Ogółem na w/w prace remontowe wydatkowano **814 823,43 zł** z czego:

- na roboty budowlane 673 609, 43 zł
- na roboty sanitarne 141 214,00 zł.

## GOSPODARKA ZIELENIA

W okresie wiosennym dokonano przeglądu drzewostanu i roślin niskich takich jak krzewy i żywopłoty. Zabezpieczono kasztany przed działaniem szkodników poprzez montaż na pniach specjalistycznych mat ochronnych. Wskazano drzewa, których stan wymagał zabiegów pielęgnacyjnych. Na pielęgnację składają się głównie: cięcia w koronie drzew z powodu występującego posuszu konarów, usunięcie odrostów, uschniętych gałęzi, korekta korony ze względów estetycznych jak i bezpieczeństwa. Do usunięcia wskazano drzewa i krzewy, które wykazywały zły stan zachowania lub zagrażały budynkom i infrastrukturze podziemnego uzbrojenia terenu. W roku 2021 na osiedlu wykonano następujące działania rewitalizacyjne zieleni:

- miejscowa rekultywacja trawników poprzez uzupełnienie ziemi oraz dosianie trawy,
- prześwietlenie koron drzew na osiedlu,
- formowanie krzewów i żywopłotów,
- usuwanie uschniętych gałęzi i konarów drzew,
- dokonano nasadzeń zastępczych:
  - \* grab kolumnowy na nieruchomości nr ewidencyjny 1021/16 położonej przy ul Sidorskiej obok bloku nr 14 – 16,
  - \* jarzab pospolity na nieruchomości nr ewidencyjny 3272 położonej przy ul. Parkowej obok bloku Nr 3,
  - \* grabu kolumnowego na nieruchomości nr ewidencyjny 3269 położonej przy ul. Mickiewicza obok bloku Nr 2,
  - \* grabu kolumnowego na nieruchomości nr ewidencyjny 3263 położonej przy ul. Waryńskiego obok bloku Nr 4.

W ramach utrzymania zieleni planuje się w roku bieżącym oraz latach przyszłych rewitalizację

istniejących terenów zielonych poprzez wykonywanie nowych nasadzeń drzew i krzewów oraz uzupełnianie trawników.

### **ZAKRES PRAC REMONTOWYCH PLANOWANYCH DO WYKONANIA W ROKU 2022**

Biorąc pod uwagę starzejące się zasoby oraz konieczność poprawy estetyki osiedla, a także wychodząc naprzeciw potrzebom i oczekiwaniom mieszkańców należałoby corocznie przeznaczать na cele remontowe wielokrotnie więcej środków niż ma to miejsce obecnie. Realia są jednak takie, że możemy wydatkować środki funduszu remontowego tylko do wysokości naliczonych odpisów na ten cel, które w roku 2022 będą wynosiły: **820 605,16 zł.**

*W ramach tej kwoty zaplanowano do wykonania następujący zakres prac remontowych:*

#### **1. Nieruchomość nr „202”:**

– Remont pokrycia dachów na budynkach przy ul.: **Al. Tysiąclecia 21, Al. Tysiąclecia 29**

#### **2. Nieruchomość nr „203”:**

– Ocieplenie ścian strona wschodnia, opracowanie projektu remontu elewacji **Al. Tysiąclecia 26**  
– remont pokrycia dachu na budynku przy ulicy **Waryńskiego 6.**

#### **3. Nieruchomość 205**

- ocieplenie ściany po windzie ul. Mickiewicza 2A

#### **4. Nieruchomość 207**

- Mickiewicza 1-9 malowanie klatek schodowych 4 szt. , wymiana stolarki okiennej.

#### **5. Wymiana pionów wod-kan w budynkach na osiedlu- według potrzeb.**

#### **6. Utwardzenie z kostki brukowej.**

#### **7. Awarie i roboty nieprzewidziane na osiedlu.**

W zakresie remontów garaży nie przewiduje się wykonywania prac remontowych.

### **POZOSTAŁE ZAGADNIENIA**

Poza przedstawionymi zagadnieniami, Administracja Osiedla zajmowała się realizacją wniosków od mieszkańców zgłaszanymi telefonicznie lub osobiście. Najczęściej powtarzającymi się wnioskami były:

- skargi na zakłócanie spokoju przez mieszkańców oraz lokatorów wynajmujących mieszkania na stancję,
- zażalenia na brak przestrzegania porządku w pomieszczeniach piwnicznych i współżycia mieszkańców,
- skargi w zakresie dokarmiania ptaków przez mieszkańców tj. wyrzucanie jedzenia na trawniki lub wykładanie na parapetach lub balkonach,
- osiedlanie się ptaków na balkonach oraz loggiach,
- niesprawne latarnie na terenie osiedla,
- zakłócenia w działaniu wentylacji grawitacyjnej.
- skargi związane ze sprzątaniem klatek

Wszędzie tam gdzie otrzymano zgłoszenia lub sygnały niezwłocznie Administracja Osiedla podejmowała rozmowy z właścicielami mieszkań o niewłaściwych ich zachowaniach. Dlatego też ze swojej strony apelujemy do mieszkańców o przestrzeganie obowiązujących zasad współżycia w budynkach zamieszkania zbiorowego w celu unikania sporów między sąsiedzkich i wszelkiego rodzaju konfliktów. Wiele kłopotów przysparza mieszkańcom niewłaściwe parkowanie pojazdów w rejonie ulicy Zdanowskiego, szczególnie w soboty. W tym dniu przyjeżdża najczęściej osób z miasta i okolic na pobliski Bazar. W tej sprawie Administracja interweniowała w Straży Miejskiej oraz współpracowała z Dzielnicowym.

Przy każdej nadarzającej się okazji na tablicach ogłoszeń były wywieszane informacje i apele do mieszkańców w sprawach:

- oszczędzania ciepła,
- palenia papierosów,

- niedokarmiania ptaków,
- przestrzegania ciszy nocnej,
- niewrzucania do kanalizacji resztek jedzenia lub innych przedmiotów – akcja we współpracy z BWiK,
- prawidłowej segregacji odpadów komunalnych w związku ze zmianą sposobu naliczania opłat za śmieci – od ilości m<sup>3</sup> zużytej wody w roku poprzednim.

Wszystkie zgłoszenia, uwagi zostały rozpatrzone i zrealizowane w miarę posiadanych możliwości.

W 2021 roku odbyły się dwa spotkania z Radą Osiedla dotyczące potrzeb remontowych i zaopiniowania planu remontu na 2022 rok. Poruszono na spotkaniach sprawy dotyczące działalności Administracji. Poza tym w czasie pandemii niejednokrotnie telefonicznie posiłkowano się wsparciem Rady Osiedla. Dlatego też kieruję szczególne podziękowania Członkom Rady za czynne uczestniczenie w życiu osiedla oraz za pomoc w kreowaniu lepszego wizerunku naszego osiedla.

*Kierownik Osiedla*  
Krzysztof Czarnocki

Kierownik Administracji  
os. 1000-Lecia Państwa Polskiego  
  
Krzysztof Czarnocki