

Sprawozdanie z Osiedla Jagiellońskiego BSM „ZGODA” z działalności za rok 2019

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 mieszkaniami, 213 klatkami schodowymi, gdzie mieszka ok. 5000 osób. Ponadto na osiedlu wybudowano 197 garaży, 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 hektara.

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, 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, co dało zmniejszenie zużycia ciepła. Regulacja była możliwa, ponieważ wcześniej zostały zamontowane przy grzejnikach zawory termostatyczne.

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 skupiamy się na dociepleniu ścian balkonowych, łącząc to z remontem kapitalnym balkonów. Remont kapitalny balkonów polega na całkowitym skuciu istniejących wylewek, położeniu nowych izolacji wg nowych technologii, wylaniu szlichty betonowej i ułożeniu płytek. Do tego remontowane są balustrady z wymianą ekranów, a począwszy od 2020 roku będą montowane nowe balustrady. Biorąc pod uwagę fakt, że w większości przypadków wymagane jest dodatkowo zszycie ścian budynków wybudowanych w technologii WK-70, jest to proces dosyć kosztowny.

W roku 2019 w ten sposób wyremontowano budynki przy ul. i Terebelskiej 68- 55 balkonów, Księcia Witolda 14- 40 balkonów.



ul. Terebelska 68



ul. Terebelska 68



ul. Księcia Witolda 14

Ponadto po raz pierwszy w Spółdzielni dokonano szycia kotwami metalowymi ściany wykonanej w technologii WK-70. Była to ściana północna budynku przy ul. Zygmunta Augusta 17 i Anny Jagiellonki 4. Po szyciu ściany zostały ocieplone styropianem gr. 10 cm, a następnie położona wyprawa.

Prace te zostały wykonane zgodnie z opracowaną wcześniej dokumentacją techniczną na poszczególne budynki.



ul. Zygmunta Augusta 17



ul. Anny Jagiellonki 4

W 2019 roku kontynuowaliśmy rozpoczęty w poprzednim roku proces odnawiania elewacji najbardziej zabrudzonych. I tak zostały odnowione elewacje od strony klatek budynków przy ul. Zygmunta Starego 12, 14, 16, Grunwaldzkiej 1 oraz ściany szczytowej północnej budynku przy ul. Zygmunta Starego 10. Odnowienie elewacji wykonał Wydział Pomocniczy Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” przy pomocy wcześniej zakupionego sprzętu w postaci podnośnika koszowego na samochodzie.



ul. Zygmunta Starego 12



ul. Zygmunta Starego 16



ul. Grunwaldzka 1

W ramach prowadzonych remontów dach budynku przy ul. Kazimierza Jagiellończyka 8 został pokryty w nowej technologii tj. membraną hydroizolacyjną Sikaplan 15G. Jest to drugi budynek w Spółdzielni, który został wykonany taką technologią.

Co roku remontujemy najbardziej zniszczone klatki schodowe stosując najnowsze technologie. Na ścianach kładzione są gładzie, a lamperie wykonane są z tynków żywicznych. W minionym roku odnowione zostały klatki schodowe w budynkach przy ul. Zygmunta Augusta 9 - 2 klatki, Królowej Jadwigi 3 – 5 klatek oraz Terebelskiej 76 – 2 klatki. We wszystkich budynkach zostały wykonane lamperie z tynków żywicznych. Odmalowano także korytarze piwniczne w budynkach Zygmunta Starego 1 i 3.

W celu poprawy estetyki osiedla przystąpiliśmy do układania kostki brukowej pod stojakami na rowery i ławkami. Stojaki i ławki stojące na trawnikach w znacznym stopniu utrudniały koszenie trawy. Proces ten będziemy kontynuować aż do utwardzenia wszystkich takich stanowisk.

Mając na uwadze problemy z ograniczoną ilością parkingów zostało wykonane 10 dodatkowych miejsc postojowych. Dalsza budowa parkingów jest bardzo trudna ze względu na brak terenów spełniających takie warunki tj. zachowanie odległości od budynków, infrastrukturę podziemną, rosnące drzewa lub sprzeciw części mieszkańców. Niemniej jednak czynimy starania żeby gdzie tylko jest to możliwe dobudowywać miejsca dla postoju samochodów.

Kontynuowany był proces remontu kominów wentylacyjnych, polegających na ich przebudowie, udrożnieniu przewodów oraz montażu nasad kominowych wspomagających wyciąg powietrza z kominów. W roku 2019 przebudowano kominy na budynkach przy ul. Radziwiłłowskiej 7, 9 w łącznej ilości 36 szt. oraz Anny Jagiellonki 10 w ilości 10 szt.

Na skutek stwierdzonych przemarzań zostały ocieplone stropodachy nad mieszkaniami Anny Jagiellonki 2/9 i Zygmunta Augusta 17/20.

Przeprowadzony został remont instalacji elektrycznej tj. tablic głównych w budynkach przy ul. Zygmunta Starego 5, 11, 16. W piwnicy budynku przy ul. Królowej Jadwigi 20 została przebudowana instalacja elektryczna na napięcie 24V.

Kontynuowany był proces wymiany grzejnikowych zaworów termostatycznych w mieszkaniach budynków przy ul. Królowej Jadwigi 20, Zygmunta Starego 3, 7, 12, 16, Zygmunta Augusta 13/10szt/. Dotychczasowe zawory firmy Valvex, które wykazywały znaczną wadliwość w postaci częstych przecieków zostały zastąpione sprawdzonymi zaworami firmy Danfoss.

W budynkach przy ul. Kazimierza Jagiellończyka 6, 8, 10, 12, oraz Królowej Jadwigi 18 zostały wymienione stożkowe zawory gazowe odcinające gaz na budynek.

ZAKRES ZADAŃ ADMINISTRACJI

Do podstawowych zadań administracji należą:

1. prowadzenie dokumentacji osobowej mieszkań,
2. prowadzenie dokumentacji technicznej budynków, a w szczególności księzek obiektów budowlanych,
3. wykonywanie obowiązujących przeglądów budowlanych obiektów wraz z wpisem do księzek 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 było 11 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 poświęcamy na zbieraniu śmieci zalegających na osiedlu w szczególności po dniach wolnych od pracy. Dokonujemy tego przynajmniej dwa razy tygodniu, a centralny plac zabaw sprzątamy codziennie.

Ciągłemu nadzorowi podlegają osłony śmietnikowe oraz ich okolice. Sprzątanie osłon odbywa się regularnie przynajmniej dwa razy w tygodniu.

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. Nagminnie staje się pozostawianie śmieci mieszkaniowych obok koszy, zamiast w osłonach śmietnikowych. Coraz więcej czasu musimy poświęcać na uprzątnięcie tych nieczystości. Do tego stwierdzamy, że część mieszkańców nie segreguje należycie odpadów komunalnych, co powoduje iż więcej czasu muszą poświęcać pracownicy administracji przy załadunku śmieci do śmieciarki przekładając przynajmniej częściowo do odpowiednich pojemników.

Dokonywaliśmy pielęgnacji drzew i krzewów /prześwietlanie, usuwanie starych oraz chorych roślin/. Dokonywaliśmy nowych nasadzeń oraz usuwania pieńków pozostałych po wycince drzew i krzewów. Szczególnie dużo czasu w okresie letnim zajmuje koszenie trawy i strzyżenie żywopłotów zważywszy, że na terenie osiedla znajduje się ponad 11 hektarów trawników i ok. 4 km żywopłotów.

W okresie jesiennym konieczne było zagrabienie liści opadłych z drzew i to kilkakrotnie.

Administracja sprawuje również nadzór nad pracą konserwatorów, którzy usuwają usterki zgłoszone przez lokatorów. W roku 2018 odnotowano:

- 887 zgłoszeń mieszkańców dla konserwatorów hydraulików,
- 423 zgłoszenia dla konserwatora elektryka,
- 299 zgłoszeń dla konserwatora stolarza,
- 10 zgłoszeń dla konserwatora gazu,
- 432 zgłoszenia natury ogólnej.

Niemало czasu administracja poświęca na usuwanie skutków wandalizmu, a w szczególności zamalowywanie graffiti, naprawianie zniszczonego sprzętu zabawowego, ławek, znaków, szklenie wybitych szyb, koszy na śmieci.

Jesteśmy w stałym kontakcie z policją i strażą miejską w sprawie porządku i bezpieczeństwa na osiedlu.

Ponadto we współpracy z Radą Osiedla, określamy potrzeby remontowe naszego osiedla, które służą do sporządzenia planu remontów na najbliższe lata.

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

W roku 2015 na wniosek mieszkańców po raz pierwszy na osiedlu weszły firmy sprzątające klatki schodowe. Do końca 2019 roku taką formą sprzątania zostało objętych 146 klatek w 59 budynkach.

Jak co roku najważniejsze sprawy dotyczące naszego osiedla są omawiane na posiedzeniach Rady Osiedla, która to wraz z administracją dokonuje przeglądu stanu technicznego budynków, co służy potem do opracowania planu remontów na rok następny. Plany są zawsze opiniowane przez Radę Osiedla. Członkowie Rady wyrażali swoją opinię w sprawie doboru kolorystyki remontowanych budynków i innymi sprawami dotyczącymi funkcjonowania osiedla.

W 2019 roku Rada Osiedla wyglądał następująco:

1. Bednarczyk Andrzej - przewodniczący
2. Borowski Tomasz - członek
3. Cisek Ireneusz - członek
4. Demczuk Krzysztof - członek
5. Kowalczyk Bogusława - członek
6. Łukaszuk Andrzej - członek
7. Szyc Marian - członek

ZAKRES PLANOWANYCH PRAC REMONTOWYCH W ROKU 2020

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:

- remont balkonów budynku przy ul. Grunwaldzkiej 1,
- remont balkonów budynku przy ul. Zygmunta Starego 3,
- remont balkonów budynku przy ul. Zygmunta Starego 16 szt. 10 /strona zachodnia/,
- remont balkonów budynku przy u. Zygmunta Starego 7/ze względów organizacyjnych przeniesiony z roku 2019/,
- malowanie elewacji ściana od klatek schodowych budynku przy ul. Władysława Jagiełły 9 kl. od 1 do 7,
- malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Terebelskiej 66, Zygmunta Augusta 7,
- wzmocnienie i docieplenie ścian osłonowych od strony klatek oraz remont pokrycia wiatrołapów budynku przy ul. Anny Jagiellonki 2,
- dokończenie wzmocniania i docielania ścian osłonowych od strony klatek budynku przy ul. Anny Jagiellonki 4,
- pokrycie dachu budynku przy ul. Kazimierza Jagiellończyka 12,
- wymiana drzwi wejściowych do klatek w budynku przy ul. Księcia Witolda 12,
- remont kominów wentylacyjnych na budynkach przy ul. Zygmunta Starego 1, 3,
- utwardzenie kostką brukową stanowisk pod stojaki na rowery i ławki,
- wymiana grzejnikowych zaworów termostatycznych w budynkach przy ul. Zygmunta 17,
- wymiana poziomów rur ciepłej wody w budynku przy ul. Kazimierza Jagiellończyka 12,
- wyniesienie podliczników energii elektrycznej w 20 garażach przy ul. Królowej Jadwigi,
- porycie dachów w raz z wymianą rynien garaży od nr 142 do 163 przy ul. Anny Jagiellonki.

Pozostałe prace remontowe będą kontynuowane w latach następnych, a kolejność będzie zależała od stanu technicznego budynku w chwili opracowania planu.

Kierownik Administracji
os. Jagiellońskiego

Zdzisław Zieliński