

Sprawozdanie z Osiedla Jagiellońskiego BSM „ZGODA” z działalności za rok 2020

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 mieszkańcami, 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 hektara.

W pierwszych latach osiedle było bardzo ubogie w zieleni 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 balkonów polega na całkowitym skuciu istniejących wylewek, położeniu nowych izolacji wg nowych technologii, wylaniu „szlichty” betonowej i ułożeniu płytek. Począwszy od 2020 roku wymieniamy na nowe balustrady balkonowe 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 2020 w ten sposób wyremontowano budynki przy ul. Grunwaldzkiej 1- 40 balkonów, Zygmunta Starego 3- 35 balkonów, Zygmunta Starego 7 – 22 balkony, Zygmunta Starego 16 – 10 balkonów.



ul. Grunwaldzka 1



ul. Grunwaldzka 1



ul. Grunwaldzka 1



ul. Zygmunt Starego 3



ul. Zygmunta Starego 3



ul. Zygmunta Starego 3



ul. Zygmunta Starego 7



ul. Zygmunta Starego 7



ul. Zygmunta Starego 16



ul. Zygmunta Starego 16

Dokonana wcześniej ekspertyza stanu technicznego łączników płyt elewacyjnych budynków wykonanych w technologii WK 70, wykazała konieczność zszycia ścian kotwami stalowymi przed ich dociepleniem. Dołożenie dodatkowego ciężaru na ścianę może skutkować w niedalekiej przyszłości oberwaniem się części fakturowej ściany. Dlatego już w roku 2019 rozpoczęliśmy wzmacnianie ściany frontowej (fakturowej) na budynku Anny Jagiellonki 4. Zadanie to zostało zakończone w roku 2020, a następnie tego typu roboty wykonano na budynku Anny Jagiellonki 2. Po „zszyciu” ściany zostały ocieplone styropianem gr. 12 cm, oraz położono wyprawę elewacyjną. Prace te zostały wykonane zgodnie z opracowaną wcześniej dokumentacją techniczną na poszczególne budynki.



ul. Anny Jagiellonki 2



ul. Anny Jagiellonki 2



ul. Anny Jagiellonki 2



ul. Anny Jagiellonki 4

W 2020 roku zostały umyte ściany północne od strony klatek schodowych na budynkach przy ul. Terebelskiej 74 i Zygmunta Augusta 5. Prace wykonał Wydział Pomocniczy Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” przy pomocy wcześniej zakupionego sprzętu w postaci podnośnika koszowego. Ściany te nie zostały odmalowane celem sprawdzenia po jakim czasie po samym umyciu zaczną porastać glonami i pokrywać się nowymi zabrudzeniami.

Doświadczenie zebrane z ostatnich lat pokazuje, że pomimo stosowania różnych technologii przy docieplaniu budynków, ściany po pewnym czasie zaczynają się pokrywać glonami, a w szczególności właśnie ściany północne.



ul. Terebelska 74



ul. Zygmunta Augusta 5

W ramach prowadzonych remontów został pokryty dach budynku przy ul. Kazimierza Jagiellończyka 12 w nowej technologii tj. membraną hydroizolacyjną Sikaplan 15G. Jest to trzeci budynek w Spółdzielni, na którym zastosowano taką technologię.

Co roku remontujemy najbardziej zniszczone klatki schodowe stosując najnowsze technologie. Na ścianach kładzione są gładzie, a lamperie wykonane są z trwałych tynków żywicznych.

W minionym roku odnowione zostały klatki schodowe w budynkach przy ul. Zygmunta Augusta 7 - 4 klatki, Terebelskiej 66 – 5 klatek. We wszystkich budynkach zostały wykonane lamperie z tynków żywicznych .

W celu poprawy estetyki osiedla kontynuowane były prace związane z układaniem 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.

W 2020 roku przeprowadzono remont kominów wentylacyjnych, polegający na ich przebudowie, udrożnieniu przewodów oraz montażu nasad kominowych wspomagających wyciąg powietrza z kominów. Przebudowę wykonano na budynkach przy ul. Zygmunta Starego 1 i Zygmunta Starego 3 - łącznie zamontowano 32 szt. nasad kominowych typu Turbowent.

W związku ze zgłoszeniami mieszkańców konieczny był remont pojedynczych loggii. I tak wyremontowano loggie w budynkach Anny Jagiellonki 2 m 32, Księcia Witolda 5 m 5 i 7, Kazimierza Jagiellończyka 10 m 15 i 19.

W budynku przy ul. Kazimierza Jagiellonczyka 12, ze względu na zły stan techniczny zostały wymienione rury poziomów ciepłej wody użytkowej w piwnicy budynku.

W budynkach przy ul. Terebelskiej 80 i Anny Jagiellonki 2 zostały wymienione stożkowe zawory gazowe na zawory kulowe odcinające dopływ gazu do budynku.

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 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.

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. Dodatkowo całe osiedle jest zgrabiane wczesną wiosną łącznie z wydmuchaniem liści z żywopłotów.

Administracja sprawuje również nadzór nad pracą konserwatorów, którzy usuwają usterki zgłoszone przez lokatorów. W roku 2020 odnotowano:

- 695 zgłoszeń mieszkańców dla konserwatorów hydraulików,
- 202 zgłoszenia dla konserwatora elektryka,

- 213 zgłoszeń dla konserwatora stolarza,
- 8 zgłoszeń dla konserwatora gazu,
- 383 zgłoszenia natury ogólnej.

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

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 protokołów i wpisaniem do ksiąg obiektów. Oprócz tego raz na 5 lat dokonujemy szczegółowego przeglądu budynków z opisem stanu technicznego poszczególnych elementów budynku.

Administracja kontroluje również jakość prac wykonanych przez firmy sprzątające klatki schodowe w przypadkach gdy mieszkańcy wnoszą uwagi w sprawie niesumiennego wykonania sprzątnięcia.

Jeżeli chodzi o segregację śmieci na osiedlu, to administracja nie zauważa postępu w tej dziedzinie. Odpady wielkogabarytowe typu meble okna, które powinny być dostarczone do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów bezpośrednio przez mieszkańców, 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.

Ważniejsze decyzje administracja podejmowała po konsultacjach z Radą Osiedla, która działała w składzie;

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. Szyk Marian - członek

W roku 2020 spotkania Rady Osiedla były utrudnione ze względu na trwającą pandemię. Niemniej jednak rada opiniowała plany remontów na rok 2020, następnie wraz z administracją dokonała przeglądu stanu technicznego budynków, co pozwoliło stworzyć propozycję planu remontu osiedla na rok 2021. Rozpatrzyła też prośbę Panasiuka Stanisława o pozwolenie na handel alkoholem w sklepie przy ul Władysława Jagiełły 9, opiniując pozytywnie.

ZAKRES PLANOWANYCH PRAC REMONTOWYCH W ROKU 2021

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. Anny Jagiellonki 4 – 15 szt. /czwarta klatka/,
- remont balkonów budynku przy ul. Zygmunta Starego 14 – 20 szt.,
- remont balkonów budynku przy ul. Zygmunta Starego 16 szt. 15 /strona południowa/,
- remont balkonów budynku przy ul. Radziwiłłowskiej 9 – 35 szt.,
- remont balkonów budynku przy ul. Władysława Jagiełły 9 – 28 szt. licząc od pierwszej klatki

- malowanie elewacji ściana od klatek schodowych budynku przy ul. Władysława Jagiełły 9 kl. od 1 do 7,
- malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Zygmunta Starego 7, 9, 11 razem 8 szt.
- wzmocnienie i docieplenie ściany osłonowej południowej /IV klatka/ ul. Anny Jagiellonki 4,
- pokrycie dachu budynku przy ul. Kazimierza Jagiellończyka 1, Królowej Jadwigi 3, 5 oraz Zygmunta Augusta 1
- remont kominów wentylacyjnych na budynkach przy ulicy Zygmunta Starego 8 oraz Zygmunta Augusta 1, 13, 15 – łącznie 88szt. nasad kominowych typu Turbovent.
- utwardzenie kostką brukową stanowisk pod stojaki na rowery i ławki,
- remont elewacji garaży od nr 1 do 27 wraz z wymianą rynien przy ul. Anny Jagiellonki.

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

Kierownik Administracji
oś. Jagiellońskiego

Zdzisław Zeliński