

Sprawozdanie Osiedla Jagiellońskiego z działalności za rok 2021

Osiedle Jagiellońskie jest największym, a zarazem najmłodszym osiedlem Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej i składa się z 22 nieruchomości, na których znajduje się 65 budynków mieszkalnych z 2 301 mieszkańami, 213 klatkami schodowymi, gdzie mieszka ok. 5 000 osób. Ponadto na osiedlu wybudowano 197 garaży, 10 placów zabaw, 14 osłon śmietnikowych i 1 360 miejsc parkingowych. Osiedle zostało zbudowane w latach 1983- 2008 i powstało na terenach rolnych o powierzchni 20,5 hektara. Ponadto Administracja Osiedla Jagiellońskiego obsługuje również Wspólnotę Mieszkaniową Zygmunta Starego 15.

Osiedle zostało wybudowane na polach uprawnych, wobec czego 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 oraz 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 kompleksowy balkonów polega na całkowitym skuciu istniejących wylewek, położeniu nowych izolacji wg nowych technologii, wylaniu warstwy spadkowej betonowej, zamontowaniu systemowych obróbek aluminiowych 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 kładzione wyprawy elewacyjne silikatowe. Zakładane są również rynny odprowadzające wody opadowe z zadaszeń (na ostatnich kondygnacjach) oraz wymieniane parapety przy oknach balkonowych.

W roku 2021 w ten sposób wyremontowano budynki przy ul. Zygmunta Starego 10 – łącznie 21 balkonów, Zygmunta Starego 14 – łącznie 20 balkonów, Zygmunta Starego 16 – łącznie 15 balkonów, Władysława Jagiełły 9 – łącznie 32 balkony. Anny Jagiellonki 4 – łącznie 15 balkonów, Radziwiłłowska 9 – łącznie 35 balkonów.



ul. Wł. Jagiełły 9

Białka Spółdzielnia Mieszka
ZGODA
w Białej Podlaskiej

Wpl. 2022-04-12

L. dz. 1156 OS / [signature]



ul. Zyg. Starego 14



ul. Zyg. Starego 16



ul. Zyg. Starego 16



ul. Zyg. Starego 10



ul. Anny Jagiellonki 4



ul. Anny Jagiellonki 4



ul. Radziwiłłowska 9

W 2021 r. kontynuowane były prace polegające na zszywaniu kotwami stalowymi ścian wykonanych w technologii WK 70. Zostało to wykonane na budynku ul. Anny Jagiellonki 4 IV kl ściana południowa. Po zszyciu ściany zostały ocieplone styropianem gr. 12 cm, a następnie położona wyprawa. Prace te zostały wykonane zgodnie z opracowaną wcześniej dokumentacją techniczną.



ul. Anny Jagiellonki 4

W 2021 roku kontynuowane były prace związane z usuwaniem glonów na ścianach zewnętrznych budynków z użyciem środków firmy Bolix Po umyciu ściany zostały pomalowane farbami tej samej firmy. W ten sposób odnowiono elewację na budynkach Zygmunta Starego 7 i Zygmunta Starego 10. Na budynku Anny Jagiellonki 6 wykonano tylko mycie ścian bez malowania. Prace wykonał Wydział Remontowo-Budowlany Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” przy pomocy wcześniej zakupionego sprzętu w postaci podnośnika koszowego na samochodzie.



ul. Zyg. Starego 7



ul. Zygmunta Starego 10

W ramach prowadzonych remontów został pokryty dach budynku przy ul. Kazimierza Jagiellończyka 10 w nowej technologii tj. membraną hydroizolacyjną Sikaplan 15G. Jest to trzeci 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 odnowiono klatki schodowe w budynkach przy ul. Zygmunta Starego 7 – 2 klatki, Zygmunta Starego 9 - 3 klatki, Zygmunta Starego 11 - 3 klatki. Zostały wykonane lamperie z tynków żywicznych i wymienione okienka w wiatrołapach.

W celu poprawy estetyki osiedla kontynuowane były prace związane z układaniem kostki brukowej pod stojakami na rowery i ławkami. Dotychczas ławki i stojaki były usytuowane na

trawnikach i znacznym stopniu utrudniały koszenie trawy. Proces utwardzania terenu pod ławkami i stojakami na rowery będziemy kontynuowaliśmy w roku 2022 i latach następnych.

W 2021 roku przeprowadzono remont kominów wentylacyjnych, polegający na ich przebudowie, udrożnieniu przewodów oraz montażu nasad kominowych wspomagających wyciąg powietrza z lokali mieszkalnych. Przebudowę wykonano na budynkach przy ul. Zygmunta Starego 8 w łącznej ilości 22 szt.

W związku ze zgłoszeniami mieszkańców konieczne było dokonanie drobnych napraw w obrębie pojedynczych lokalu. I tak ocieplono ściany w mieszkaniach Terebelska 80 m. 2, Zygmunta starego 12 m. 51.

W budynkach Królowej Jadwigi 5 oraz Zygmunta Augusta 1 wymienione zostały obróbki blacharskie ogniomurów.

Przy budynku Władysława Jagiełły 7 ułożono od strony wschodniej nową opaskę z kostki brukowej. Natomiast przy budynkach Władysława Jagiełły 3, 5 oraz Księcia Witolda 6 wykonano zatoki parkingowe na 11 miejsc.

W budynku przy ul. Anny Jagiellonki 4 i Zygmunta Starego 14 zostały wymienione stożkowe zawory gazowe odcinające dopływ gazu do budynku oraz wyremontowane szafki gazowe.

W roku 2021 na osiedlu został zakończony proces wymiany grzejnikowych zaworów termostatycznych – wymiany dokonano w budynku przy ul. Zygmunta Augusta 17.

W zespole garażowym przy ul. Anny Jagiellonki (w garażach od numeru 1 do numeru 27) zostały odnowione elewacje wraz z dociepleniem ścian, wymienione rynny i pas nadrynnowy oraz pomalowano drzwi garażowe.

Ponadto w roku 2021 r. ze środków inwestycyjnych wybudowano 4 indywidualne węzły cieplne w budynkach przy ulicy Królowej Jadwigi 3, 5 oraz Zygmunta Augusta 1. Węzły te zostały wyposażone w instalacje fotowoltaiczne stanowiące dodatkowe źródło do podgrzewu ciepłej wody użytkowej. W trakcie prac przygotowawczych został wykonany remont dachów na w/w budynkach w oparciu o nowoczesne hydroizolacyjne membrany dachowe SIKAPLAN firmy SIKA.

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. 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.

Czynności porządkowych dokonujemy przynajmniej dwa razy w tygodniu, a centralny plac zabaw sprzątnięty jest codziennie rano.

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

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 wykonywane było zagrabienie liści opadłych z drzew – proces ten jest długotrwały i wymaga poświęcenia znacznej ilości czasu.

Administracja sprawuje również nadzór nad pracą konserwatorów, którzy usuwają usterki zgłoszone przez lokatorów. W roku 2021 odnotowano:

- 696 zgłoszeń mieszkańców dla konserwatorów hydraulików,
- 116 zgłoszenia dla konserwatora elektryka,
- 224 zgłoszeń dla konserwatora stolarza,
- 13 zgłoszeń dla konserwatora gazu,
- 294 zgłoszenia natury ogólnej.

Dużo czasu i środków poświęca się na usuwanie skutków wandalizmu, a w szczególności zamalowywanie graffiti, naprawianie zniszczonego sprzętu zabawowego, ławek, znaków, szklenie wybitych szyb. Administracja jest 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. Odbywa się to wcześniejszym dokonaniu przeglądu stanu technicznego budynków jak i terenów osiedla.

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. Również co 5 lat są dokonywane przeglądy elektryczne podczas, których sprawdzana jest skuteczność ochrony od porażenia.

Administracja kontroluje również jakość prac wykonanych przez firmy sprzątające klatki schodowe w przypadkach gdy mieszkańcy wnoszą uwagi w sprawie niesumiennego wykonania sprzątnięcia. Uwagi są przekazywane osobom prowadzącym poszczególne firmy sprzątające.

ZAKRES PLANOWANYCH PRAC REMONTOWYCH W ROKU 2022

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 – 30 szt. /I, II, III klatka/,
- remont balkonów budynku przy ul. Zygmunta Starego 12 – 40 szt./ I, II, III, IV klatka/,
- remont balkonów budynku przy ul. Zygmunta Starego 13 szt. 35 ,
- malowanie elewacji ściana od klatek schodowych budynku przy ul. Władysława Jagiełły 9,
- malowanie elewacji ściana wschodnia i szczyty budynku przy ul. Zygmunta Starego 8,
- malowanie elewacji ściana wschodnia i zachodnia budynku przy ul. Terebelskiej 70,
- malowanie elewacji ściana wschodnia budynku przy ul. Terebelskiej 72,
- malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Zygmunta Augusta 17, 2 szt..
- remont kominów wentylacyjnych na budynkach przy ul. Zygmunta Augusta 15 i 17 razem.
- wymiana stolarki okiennej w wiatrołapach budynków przy ul. Księcia Witolda 10, Zygmunta Augusta 15, 17,
- wymiana stolarki okiennej w piwnicach budynków przy ul. Księcia Witolda 2, 4,
- utwardzenie kostką brukową stanowisk pod stojaki na rowery i ławki,
- remont elewacji garaży od nr 27 do 54 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 opracowania planu.

Kierownik Administracji
oś. Jagiellońskiego


Andrzej Kukawski