

Sprawozdanie z działalności Osiedla Jagiellońskiego BSM „ZGODA” za rok 2022

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 2301 mieszkaniami, 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, co ograniczyło zużycie ciepła pobieranego do ogrzewania mieszkań.. 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 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 warstwy 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 2022 w ten sposób wyremontowano budynki przy ul. Anny Jagiellonki 4 – 30 szt. loggii wraz z dociepleniem ściany południowej oraz wzmocnieniem ścian osłonowych systemu Wk-70 kotwami ze stali nierdzewnej (Rys. 1), Zygmunta Starego 12 – 40 szt. loggii wraz z malowaniem ściany południowej (Rys. 2) i Zygmunta Starego 13 – 35 szt. loggii wraz z malowaniem ściany południowej i zachodniej (Rys. 3). Wymienione prace remontowe wykonały firmy zewnętrzne zgodnie z opracowaną wcześniej dokumentacją techniczną na poszczególne budynki.



Rys. 1 Anny Jagiellonki 4



Rys. 2 Zygmunta Starego 12



Rys. 3 Zygmunta Starego 13

W 2022 roku zostały umyte i odmalowane farbami fasadowymi elewacje na budynkach przy ul. Królowej Jadwigi 20 – ściany wschodnia i szczytowa południowa (Rys. 4), Terebelskiej 70 i Terebelskiej 72 – ściany wschodnie (Rys. 5 i 6), Władysława Jagiełły 9 – ściany wschodnia i północna (Rys. 7) i Zygmunta Starego 8 – ściana wschodnia oraz dwie ściany szczytowe (Rys. 8). Prace wykonał Wydział Remontowo – Budowlany, działający przy Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA”, za pomocą wcześniej zakupionego sprzętu w postaci podnośnika koszowego.



Rys. 4 Królowej Jadwigi 20



Rys. 5 Terebelska 70



Rys. 6 Terebelska 72



Rys. 7 Władysława Jagielly 9



Rys. 8 Zygmunta Starego 8

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 2022 roku odnowione zostały klatki schodowe w budynkach przy ul. Zygmunta Augusta 15 – 2 klatki, Zygmunta Augusta 17 – 2 klatki oraz Zygmunta Starego 7 – 1 klatka.

Na budynku przy ul. Zygmunta Augusta 13 przeprowadzono remont kominów wentylacyjnych, polegający na ich przebudowie, udrożnieniu przewodów oraz montażu nasad kominowych typu Turbowent, wspomagających wyciąg powietrza z kominów. Remont klatek schodowych i kominów wykonał wcześniej już wspomniany Wydział Remontowo – Budowlany.

Przy udziale firm zewnętrznych dokonano również wymiany okien:

- w wiatrolapach przy ul. Zygmunta Augusta 15 (8 szt.), Zygmunta Augusta 17 (4 szt.), Zygmunta Starego 8 (8 szt.), Zygmunta Starego 14 (4 szt.) i Zygmunta Starego 16 (3 szt.);
- na klatkach schodowych przy ul. Księcia Witolda 10 (8 szt.);
- w piwnicy przy ul. Księcia Witolda 2 (13 szt.) i Księcia Witolda 4 (15 szt.).

W budynkach przy ul. Terebelskiej 72 i Zygmunta Starego 13 zostały wymienione zawory przy gazomierzach oraz szafki gazomierzowe.

Zakres wykonanych robót z branży elektrycznej objął następujące prace:

- remont i przebudowa instalacji oświetleniowej piwnic na 24V przy ul. Kazimierza Jagiellończyka 6, 8 i 10;
- remont tablic piętrowych, wymiana WLZ oraz zasilania tablic mieszkaniowych przy ul. Zygmunta Starego 3 i 9;
- montaż nowych energooszczędnych zewnętrznych opraw oświetleniowych przy ul. Księcia Witolda 2, 12 i 14.

Oprócz wyżej wymienionych prac BSM „Zgoda” skupia się na tworzeniu przyjaznego środowiska dla osób z niepełnosprawnością, celem poprawy ich jakości życia. I tak w 2022 roku wytyczono 1 miejsce parkingowe przy ul. Królowej Jadwigi 9 oraz zmodernizowano wejście do klatki schodowej przy ul. Władysława Jagiełły 9.

Dodatkowo, wyremontowano podesty wejściowe do budynków przy ul. Anny Jagiellonki 6 (2 szt.), Anny Jagiellonki 8 (6 szt.) i Anny Jagiellonki 10 (2 szt.).

W celu poprawy estetyki osiedla kontynuowane były prace związane z układaniem kostki brukowej pod stojakami na rowery i ławkami. Ponadto wykonano nasyp z kamienia łamanego wraz z nasadzeniem krzewów ozdobnych przy budynkach Grunwaldzka 1 (Rys. 9) i Anny Jagiellonki 9 (Rys. 10).



Rys. 9 Grunwaldzka 1



Rys. 10 Anny Jagiellonki 9

ZAKRES ZADAŃ ADMINISTRACJI

Do podstawowych zadań administracji należą:

1. prowadzenie dokumentacji osobowej mieszkań,
2. prowadzenie dokumentacji technicznej budynków, a w szczególności książek obiektów budowlanych,
3. wykonywanie obowiązujących przeglądów budowlanych obiektów wraz z wpisem do książek 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 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 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 sprzątnany 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 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. 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. Nagminnie staje się pozostawianie śmieci mieszkaniowych obok koszy, zamiast w osłonach śmietnikowych. Coraz więcej czasu poświęca się na uprzątnięcie tych nieczystości.

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. W okresie jesiennym konieczne było zagrabienie liści opadłych z drzew i to kilkakrotnie. 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 2022 odnotowano:

- 784 zgłoszenia dla konserwatorów hydraulików,
- 193 zgłoszenia dla konserwatora elektryka,
- 220 zgłoszeń dla konserwatora stolarza,
- 9 zgłoszeń dla konserwatora gazu,
- 336 zgłoszeń 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 protokółów i wpisaniem do ksiąg obiektów.

ZAKRES PLANOWANYCH PRAC REMONTOWYCH W ROKU 2023

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 – dokończenie prac na Królowej Jadwigi 20, Księcia Witolda 3 i 5 (ściany szczytowe i północne), Księcia Witolda 14, Radziwiłłowska 7 i 9, Terebelska 66 i 68 (ściany wschodnie i północne), Terebelska 70 (ściany południowa i zachodnia), Zygmunta Augusta 13 i 15, Zygmunta Starego 1, 3, 5 i 13 (ściany wschodnie i północne);
- ocieplenie ścian pod mansardą – Królowej Jadwigi 12;
- remont elewacji budynków – Księcia Witolda 10 (ściany północna i zachodnia), Władysława Jagiełły 9 (etap III balkony – 20 szt.);
- remont klatek schodowych – Grunwaldzka 1 (5 szt.), Księcia Witolda 2 i 4 (razem 6 szt.), Zygmunta Augusta 13 i 15 (razem 8 szt.), Zygmunta Starego 2 (3 szt.);
- remont loggii – Anny Jagiellonki 8 (30 szt.), Królowej Jadwigi 5 (30 szt.), Księcia Witolda 10 (30 szt.), Radziwiłłowska 7 (35 szt.), Zygmunta Starego 1 (35 szt.), Zygmunta Starego 8 (40 szt.), Zygmunta Starego 9 (35 szt.), Zygmunta Starego 11 (35 szt.), Zygmunta Starego 12 (19 szt.);
- wymiana okien na klatkach schodowych – Księcia Witolda 2 i 4 (razem 24 szt.);
- wymiana okien w piwnicach – Księcia Witolda 10 i 12 (razem 31 szt.);
- wymiana okien w wiatrolapach – Królowej Jadwigi 20 (6 szt.), Zygmunta Starego 5 (10 szt.);
- wzmocnienie fundamentów wiatrolapów – Terebelska 66 (5 szt.);
- montaż zadaszeń nad bramą garażową i remont elewacji – garaże przy ul. Anny Jagiellonki (21 szt.);
- utwardzenie z kostki brukowej – wg potrzeb;
- wymiana instalacji wod-kan – wg potrzeb;
- przebudowa instalacji elektrycznej w piwnicach na 24V – 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 budynku w chwili opracowywania planów remontu.

Kierownik Administracji
os. Jagiellońskiego

Piotr Kukawski