

Sprawozdanie z działalności Osiedla Jagiellońskiego BSM „ZGODA” za rok 2023

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 mieszkańami, 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, czego rezultatem było zmniejszenie zużycia ciepła. Regulacja była możliwa, ponieważ wcześniej zostały zamontowane przy grzejnikach zawory termostaticzne.

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 „szlichty” betonowej i ułożeniu płytek. Poczynawszy 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,



Rys. 1 Anny Jagiellonki 8



Rys. 2 Królowej Jadwigi 5



Rys. 3 Zygmunta Starego 11



Rys. 4 Zygmunt Starego 12

a następnie położone wyprawy i kolory. Zakładane są również rynny odprowadzające wody opadowe z zadaszeń oraz wymieniane parapety przy oknach balkonowych.

W roku 2023 w ten sposób wyremontowano budynki przy ul. Anny Jagiellonki 8 – 30 szt. loggii wraz z malowaniem ściany południowej (Rys. 1), Królowej Jadwigi 5 – 30 szt. loggii wraz z malowaniem ściany zachodniej (Rys. 2), Radziwiłłowska 7 – 15 szt. loggii wraz z malowaniem ściany zachodniej i części ściany południowej, Zygmunta Starego 11 – 35 szt. loggii wraz z malowaniem ścian południowej i zachodniej (Rys. 3) i Zygmunta Starego 12 – 19 szt. loggii wraz z malowaniem ściany południowej (Rys. 4). Wy-

mienione prace remontowe wykonały firmy zewnętrzne zgodnie z opracowaną wcześniej dokumentacją techniczną na poszczególne budynki.

W 2023 roku zostały umyte i odmalowane farbami fasadowymi elewacje na budynkach przy ul. Królowej Jadwigi 20 – ściany północna oraz szczytowa zachodnia (Rys. 5), Księcia Witolda 3 – ściany północna i szczytowe wschodnia i zachodnia



Rys. 5 Królowej Jadwigi 20



Rys. 6 Księcia Witolda 3

(Rys. 6), Terebelskiej 70 i Terebelskiej 72 – ściany wschodnie (Rys. 7 i 8), Zygmunta Starego 5 – ściany północna i szczytowa wschodnia (Rys. 9), Zygmunta Starego 11 i 13 – ściany wschodnia i szczytowa północna (Rys. 10 i 11). Prace wykonał Wydział Remontowo – Budowlany Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA”, przy wykorzystaniu podnośnika koszowego.



Rys. 7 Terebelska 70

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 2023 roku odnowione zostały klatki schodowe w budynkach przy ul. Zygmunta Augusta 15 – 2 klatki. Remont klatek schodowych wykonał wcześniej już wspomniany Wydział Remontowo – Budowlany.

Przy udziale firm zewnętrznych dokonano również wymiany okien:

- w wiatrolapach przy ul. Królowej Jadwigi 20 (6 szt.), Zygmunta Augusta 13 (8 szt.) i Zygmunta Starego 5 (10 szt.);
- na klatkach schodowych przy ul. Księcia Witolda 2 (12 szt.), Księcia Witolda 4 (12 szt.) i Zygmunta Starego 2 (12 szt.);
- w piwnicy przy ul. Księcia Witolda 10 (13 szt.) i Księcia Witolda 12 (19 szt.).

W budynkach przy ul. Anny Jagiellonki 8, Terebelskiej 70 oraz Zygmunta Starego 5 i 11 zostały wymienione zawory przy gazomierzach oraz szafki gazomierzowe. Natomiast w budynku przy ul. Terebelskiej 72 wymieniono poziom C.W.U. i cyrkulacji.

Zakres wykonanych robót z branży elektrycznej objął remont i przebudowę instalacji oświetleniowej piwnic na 24V w budynkach przy ul. Królowej Jadwigi 14, 16 i 18 oraz Księcia Witolda 1 i 3.

Oprócz wyżej wymienionych prac BSM „Zgoda” skupia się na tworzeniu przyjaznego środowiska dla osób z niepełnosprawnością, celem poprawy ich jakości życia – miejsca dla niepełnosprawnych wykonywane są na bieżąco po uprzednim złożeniu wniosku przez mieszkańców.

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



Rys. 8 Terebelska 72



Rys. 9 Zygmunta Starego 5



Rys. 10 Zygmunta Starego 11



Rys. 11 Zygmunta Starego 13

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 spółkami miejskimi oraz 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 sprzątny 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, które powinny być dostarczone do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów bezpośrednio przez mieszkańców, nadal 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. Nagminne staje się pozostawianie śmieci mieszkaniowych obok koszy, zamiast w osłonach śmietnikowych. Coraz więcej czasu poświęca się na uprzątnięcie tych nieczystości.

Od 2023 roku Spółdzielnia rozpoczęła modernizację wiat śmietnikowych – montuje się oprawy z czujnikami ruchu, kamery oraz zamki na klucz elektroniczny tzw. „dallas”. Do tej pory zmodernizowano 5 wiat, w trakcie przebudowy są 3 kolejne.

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. Natomiast w okresie jesiennym wykonywane było grabienie liści opadłych z drzew i to kilkakrotnie – w sumie wywieziono prawie 120 ton odpadów zielonych. 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 2023 odnotowano:

- 638 zgłoszenia dla konserwatorów hydraulików,
- 72 zgłoszenia dla konserwatora elektryka,
- 200 zgłoszeń dla konserwatora stolarza,
- 7 zgłoszeń dla konserwatora gazu,
- 254 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 protokołów i wpisaniem do księzek obiektów. Oprócz tego raz na 5 lat dokonuje się szczegółowego przeglądu budynków z opisem stanu technicznego poszczególnych elementów budynku.

Ponadto, we współpracy z Radą Osiedla, określane są potrzeby remontowe, które służą do sporządzenia planu remontów na najbliższe lata. Ważniejsze decyzje administracja podejmowała po konsultacjach z Radą Osiedla, która działała w składzie:

1. Burda Marian – przewodniczący
2. Cisek Ireneusz – członek
3. Jaroszek Mikołaj – członek
4. Łukaszuk Andrzej – członek
5. Tymoszek Radosław – członek
6. Żelisko Stanisław – członek.

W roku 2023 odbyło się 1 spotkanie, na którym Rada Osiedla opiniowała plany remontów na rok 2024.

ZAKRES PLANOWANYCH PRAC REMONTOWYCH W ROKU 2024

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 – Kr. Jadwigi 18 (ściany bez loggii), Ks. Witolda 5 (szczyty i północna), Ks. Witolda 14 (szczyty i ściana od strony klatek schodowych), Terebelska 68 i 74 (wschodnia i północna), Terebelska 80 (wschodnia i północna);
- remont elewacji budynków – Ks. Witolda 10 (strona północna);
- remont klatek schodowych – Terebelska 74 (2 szt.), Z. Augusta 13 (4 szt.), Z. Starego 2 (3 szt.);
- remont loggii – A. Jagiellonki 8 (30 szt.), K. Jagiellończyka 8 (20 szt.), Kr. Jadwigi 5 (30 szt.), Radziwiłłowska 7 (20 szt.);
- wymiana drzwi wejściowych do budynku – Ks. Witolda 2 i 4 (po 3 szt.);
- wymiana drzwi w wiatrołapach – Z. Starego 2 (3 szt.);
- wymiana okien w piwnicach – Z. Starego 2 (15 szt.);
- wymiana okien w wiatrołapach – Kr. Jadwigi 18 (6 szt.), Ks. Witolda 12 (6 szt.), Radziwiłłowska 7 i 9 (po 5 szt.), Z. Starego 10 (3 szt.), Z. Starego 12 (12 szt.), Z. Starego 13 (3 szt.);
- montaż zadaszeń nad bramą garażową i remont elewacji – garaże A. Jagiellonki (18 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 budynków w chwili opracowywania planów remontu.

Kierownik Administracji Osiedla

Piotr Kukawski