

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA „ 1000-LECIA PAŃSTWA POLSKIEGO” ZA 2023 ROK

INFORMACJE OGÓLNE

Osiedle „ 1000-lecia Państwa Polskiego” jest drugim w kolejności wybudowanym osiedlem przez BSM "ZGODA" w dzielnicy „Wola” w Białej Podlaskiej. Powstawało w latach 1973 – 1979. Znajduje się w rejonie ulic Sidorskiej, Alei Tysiąclecia i Waryńskiego oraz wybudowane w latach 1990 – 1992 budynki przy ulicy Parkowej i Adama Mickiewicza. Dzielnica jest bardzo dobrze skomunikowana, posiada szereg placówek handlowych, usługowych, oświatowych, medycznych, pocztowych, punktów gastronomicznych. W sąsiedztwie znajduje się park dębowy i dworzec główny PKP. Bogata infrastruktura, tereny zielone i ogólny wygląd osiedla sprawia, że cieszy się dużym zainteresowaniem nabywców lokali mieszkalnych.

Osiedle zajmuje ogólną powierzchnię ponad 8 ha (80 617 m²), z której:

- 40 0097 m² to tereny zielone (trawniki, ogródki, place zabaw),
- 18 425 m² to tereny utwardzone i zabudowane (chodniki, parkingi, dojazdy)

Łączna długość żywoplotów na terenie osiedla wynosi: 1 676 mb.

Ilość osłon śmietnikowych zlokalizowanych na wszystkich nieruchomościach wynosi 12 szt.

Zasoby osiedla, którymi zarządza administracja to 21 budynków mieszkalnych, podzielonych na siedem nieruchomości mieszkalnych:

1. Nieruchomość nr 201 (5 budynków):

- ul. Sidorska 8, 10, 12, 14, 16

2. Nieruchomość nr 202 (5 budynków):

- ul. Aleje Tysiąclecia 21, 23, 25, 27, 29

3. Nieruchomość nr 203 (5 budynków):

- ul. Aleje Tysiąclecia 26
- ul. Waryńskiego 2, 4, 6
- ul. Parkowa 6

4. Nieruchomość nr 204 (1 budynek):

- ul. Mickiewicza 2

5. Nieruchomość nr 205 (1 budynek):

- ul. Mickiewicza 2A

6. Nieruchomość nr 206 (1 budynek):

- Parkowa 11

7. Nieruchomość nr 207 (3 budynki):

- ul. Parkowa 3, 5
- ul. Mickiewicza 1-9

Ponadto na terenie osiedla zlokalizowanych jest osiem nieruchomości tj. sześć garażowych, jedna z lokalami użytkowymi oraz jedna z obiektami stanowiącymi mienie Spółdzielni:

1. Sześć zespołów garażowych o łącznej ilości 187 lokali garażowych:

- ul. Sidorska (murowane) – 34 szt.
- ul. Sidorska (blaszane) – 68 szt.

- ul. Mickiewicza 1-9 - 9 szt.
- ul. Mickiewicza 2A - 6 szt.
- ul. Mickiewicza 6 - 40 szt.
- ul. Grabowa - 30 szt.

2. Jeden wolnostojący pawilon handlowy przy ul. Sidorskiej 18.
3. Budynek przy ulicy Mickiewicza 6, stanowiący biuro administracji osiedla.

ZAKRES ZADAŃ ADMINISTRACYJNYCH

Realizując zadania statutowe administracja osiedla wykonuje prace remontowo-konserwacyjne, porządkowe, modernizacyjne, eksploatacyjne oraz społeczno-samorządowe, a w szczególności:

1. Przy współudziale Rady osiedla oraz we współpracy z Działem Technicznym i Działem Eksploatacji Zasobów, administracja opracowała roczny plan remontowy osiedla na rok 2023 wprowadzony następnie do realizacji decyzją Rady Nadzorczej Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA”.
2. Prowadzenie rejestru zgłoszeń nieprawidłowości, zdarzeń, usterek ogólnego rodzaju zaistniałych na osiedlu i koordynacja ich realizacji. Odnotowano 454 takich zgłoszeń.
3. Prowadzenie rejestrów zgłoszeń usterek poszczególnych branż, które konserwatorzy realizują na bieżąco oraz wykonują usługi konserwatorskie. W 2023 roku odnotowano następującą ilość zgłoszeń:
 - 317 hydraulicznych,
 - 138 ślusarsko-stolarskich,
 - 106 elektrycznych.
4. Zleca i nadzoruje realizację drobnych prac remontowych wykonywanych przez własną grupę remontową w szczególności: miejscowa naprawa dachów, chodników, korytarzy piwnicznych, odnawianie powłok malarskich pomieszczeń, malowanie pomieszczeń wspólnego użytku, osłon śmietnikowych, likwidacja graffiti z elewacji itp.
5. W ramach eksploatacji zasobów mieszkaniowych administracja osiedla na bieżąco wykonuje prace porządkowe oraz dba o właściwe utrzymanie czystości i w należyłym stanie otoczenia wokół budynków mieszkaniowych, usługowo-handlowych, garażowych oraz przy innych obiektach małej architektury zlokalizowanych na osiedlu.
6. Wykonywane były zabiegi pielęgnacyjne drzew, krzewów oraz trawników (cięcie, koszenie, grabienie).
7. Szczególną uwagę zwracano na utrzymanie w należyłym stanie technicznym urządzeń na placach zabaw oraz ławek osiedlowych.
8. Systematycznie wywożono zbędne przedmioty oraz gabaryty (np. meble) wystawiane przez mieszkańców przy osłonach śmietnikowych lub gromadzonych w korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach ogólnego użytkowania.
9. Pracownicy administracji uczestniczyli w załadunku i wywozie odpadów komunalnych. Utrzymywali w odpowiednim stanie sanitarno-epidemiologicznym osłony śmietnikowe i kontenery na odpady oraz dokonywali w miarę możliwości segregacji śmieci w pojemnikach frakcyjnych.
10. W okresie zimowym własnymi siłami i przy użyciu własnego sprzętu były odśnieżane i posypywane piaskiem chodniki, schody, ciągi pieszo-jezdne, dojścia do klatek oraz parkingi i dojazdy do garaży.
11. Dokonywano rocznych przeglądów technicznych obiektów budowlanych oraz wewnętrznych instalacji elektrycznych, wentylacji i gazowych. Z przeprowadzanych przeglądów sporządzano protokoły, które znajdują się w prowadzonych ksiązkach obiektów budowlanych.
12. Wraz z dostawcami mediów odczytuje wskazania głównych liczników ciepła i wody.

13. Sprawuje nadzór nad pracą zewnętrznych firm świadczących usługi na rzecz osiedla oraz wykonujących zleczone roboty remontowe.
14. Współpracuje ze służbami miejskimi i porządkowymi.
15. Bierze udział w odbiorach zrealizowanych zadań remontowych na osiedlu.
16. Pomaga w rozstrzyganiu i rozwiązywaniu spraw, sporów i problemów międzysąsiedzkich.
17. Prowadzi ewidencję mieszkańców i dokumentację lokali.
18. Organizuje oraz przygotowuje materiały na zebrania z Radą Osiedla.
19. Dystrybucja korespondencji do właścicieli lokali w tym książeczek opłat za lokal.

Do realizacji powyższych zadań w 2023 roku zatrudnionych było :

- 2 pracowników biurowych,
- 6 konserwatorów terenów zielonych.

WYKONANE PRACE REMONTOWE NA OSIEDLU W ROKU 2023

W minionym 2023 roku na osiedlu zrealizowano następujące zadania remontowe:

1. Roboty budowlane:

- Remont elewacji wschodniej i części północnej budynku przy ulicy Sidorskiej 8, klatki 1-3 wraz z ociepleniem ściany, wymianą rynien i obróbkę blacharskich, remontem obróbek blacharskich.



Foto: elewacja północna

- Remont elewacji północnej budynku przy ulicy Waryńskiego 2 wraz z ociepleniem ściany, wymianą rynien i obróbek blacharskich, remontem obróbek blacharskich.



Foto: elewacja północna

- Remont 25 szt. balkonów z wymianą balustrad budynku przy ul. Parkowej 6 wraz z ociepleniem ścian ze wszystkich stron, wymianą rynien i obróbek blacharskich, remontem obróbek blacharskich oraz wymianą 2 szt. drzwi zewnętrznych budynku i 2 szt. okien typu fix.



Foto: elewacja północna



Foto: elewacja południowa

– Budowa odcinka chodnika z kostki brukowej od strony północnej budynku przy ul. Parkowej 6.



– Remont części elewacji północnej po zdemontowanej windzie inwalidzkiej budynku przy ulicy Mickiewicza 2A wraz z uzupełnieniem ocieplenia ściany.

– Wykonanie chodnika i schodów z kostki betonowej przy ulicy Sidorskiej 8, klatka nr 3.



- Wykonanie podjazdu osobie niepełnosprawnej wraz z remontem schodów i balustradą zabezpieczającą przy ulicy Mickiewicza 1-9, klatka nr 1.



2. Roboty sanitarne:

- wymiany pionów wod-kan w budynkach przy ulicy:
 - Aleja Tysiąclecia 21 – lokale: 16, 18
 - Sidorska 8 – lokale: 56, 59, 62, 65, 68.
- wymiana zaworów odcinających na pionach zimnej i ciepłej wody w łącznej ilości 39 szt. w budynku przy ul. Mickiewicza 2A.

3. Roboty elektryczne:

- wymiana tablicy głównej i administracyjnej w budynku przy ulicy:
 - Mickiewicza 2A
 - Parkowej 6.

Wartość zrealizowanych w 2022 r. robót remontowych wyniosła **1 002 011,82 zł** z czego:

- roboty budowlane 972 635,82 zł
- roboty sanitarne 21 816,00 zł
- roboty elektryczne 7 560,00 zł

GOSPODARKA ZIELENIA

W okresie wiosennym i zimowym dokonano przeglądu drzewostanu, krzewów i żywopłotów. Zabezpieczono kasztanowce przed szkodnikami poprzez umieszczenie na pniach specjalistycznych mat ochronnych odstrasżających szkodniki. Wskazano drzewa, których stan wymagał zabiegów pielęgnacyjnych. Na pielęgnację składają się głównie: cięcia w koronie drzew z powodu występującego posuszu konarów, usunięcie odrostów, uschniętych gałęzi, korekta korony ze względów kolizji gałęzi, estetycznych i bezpieczeństwa. Do usunięcia wskazano drzewa i krzewy, które wykazywały zły stan zdrowotny, pokroju, zagrażały budynkom lub infrastrukturze podziemnego uzbrojenia terenu. Wnioski

o zezwolenie na usunięcie drzew zostały złożone w Urzędzie Miasta Biła Podlaska. W roku 2023 na osiedlu wykonano następujące działania rewitalizacyjne zieleni:

- miejscowa rekultywacja trawników poprzez uzupełnienie ziemi i wysianie trawy,
- prześwietlenie koron drzew rosnących na nieruchomościach osiedla,
- formowanie krzewów i żywopłotów,
- usuwanie uschniętych drzew, krzewów, gałęzi i konarów drzew,

W ramach utrzymania zieleni powyższe prace powadzone są przez cały, w okresie wegetacji roślin przez korygowanie pokroju roślin, w okresie spoczynku poprzez prace pielęgnacyjne i formujące. Tereny zielone osiedla, trawniki w okresie wegetacji podlegają regularnemu koszeniu i regulacji wysokości trawy co stymuluje rośliny do dalszego wzrostu. Stosujemy nawozy mineralne w celu wzbogacenia gleby w elementy odżywcze roślin. Wzmacniamy krzewy o wyższych wymaganiach glebowych. W okresie jesienno-wiosennym tereny są grabione, usuwane są obumarłe części roślin, opadłe liście drzew, gałęzie.

ZAKRES PRAC REMONTOWYCH PLANOWANYCH DO WYKONANIA W ROKU 2024

Potrzeby remontowe nieruchomości osiedla „1000-lecia P.P.” są znacznie większe niż pozyskiwane środki z funduszu remontowego. Wynika to z technologii wykonania budynków, starzejących się elementów składowych i materiałów co powoduje obniżenie jakości zasobów i estetyki budynków. Dlatego podczas dokonywanych rocznych przeglądów budowlanych poddajemy wnikliwej ocenie stan techniczny każdego budynku i wybieramy do realizacji przedsięwzięcia wymagające niezwłocznej realizacji i posiadające na funduszu remontowym środki pokrywające inwestycję. Oceny i kwalifikacji nieruchomości dokonujemy wspólnie z Radą Osiedla w składzie: Kulawiec Ireneusz, Bachonko Jacek, Lubaszewski Bohdan, Maksymiuk Monika, Zieliński Paweł.

W bieżącym roku planowana jest kontynuacja robót remontowych oraz rozpoczęcie nowych.

Nieruchomość nr 201:

- Remont elewacji budynku przy ul. Sidorska 8, etap II wraz ociepleniem ściany północnej na szerokości 3 klatek (nr 4 - 6) i części ściany szczytowej zachodniej.

1. Nieruchomość nr 202:

- Remont pokrycia dachu na budynku przy Alei Tysiąclecia 29, (kontynuacja prac, dokończenie 2 klatek)
- Remont elewacji budynku przy Alei Tysiąclecia 25 wraz z opracowaniem projektu remontu, ociepleniem ściany północnej i części ściany wschodniej oraz wymianą 5 szt. drzwi zewnętrznych budynku.

2. Nieruchomość 203:

- Remont pokrycia dachu na budynku przy ulicy Waryńskiego 2 wraz wymianą rynien i obróbek blacharskich, remontem obróbek blacharskich.

3. Wymiana pionów wod-kan w budynkach na osiedlu- według potrzeb.

4. Utwardzenia z kostki brukowej.

5. Awarie i roboty nieprzewidziane na osiedlu.

W zakresie remontów garaży przewiduje się wykonywania prac remontowych, polegających na remoncie pokrycia dachu zespołu 9 garaży przy ul. Mickiewicza/Grabowa. Na pozostałych garażach zabezpieczamy środki na usuwanie awarii i realizację drobnych prac remontowych wynikających z eksploatacji.

Realizacja powyższych zadań remontowych osiedla jest możliwa tylko do wysokości środków zgromadzonych na funduszu remontowym, które w roku 2024 będą wynosiły: **1 127 339,06 zł.** (lokale mieszkalne i garażowe łącznie). Pozostałe prace remontowe będą realizowane w nadchodzących latach, priorytetem będzie stan techniczny budynku w momencie sporządzania planu remontów.

POZOSTAŁE ZAGADNIENIA

Administracja osiedla zajmowała się realizacją wniosków, uwag i sugestii jakie zgłaszali mieszkańcy. Najczęściej dotyczyły one:

- zakłócania spokoju i miru domowego przez mieszkańców, sąsiadów szczególnie najemców lokali,
- niewłaściwego wzajemnego zachowania mieszkańców,
- zażalenia na brak przestrzegania porządku w pomieszczeniach i korytarzach piwnicznych,
- dokarmiania ptaków przez mieszkańców, wyrzucaniem resztek jedzenia przez okna, na trawniki lub wykładanie na parapetach, balkonach,
- gniazdowania ptaków na balkonach i loggiach,
- niesprawnych latarniach na terenie osiedla,
- zakłóceń funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej,
- jakości usługi sprzątania klatek schodowych przez firmy zewnętrzne,
- otwieranie okien na klatkach schodowych przy niskich temperaturach zewnętrznych.

Wszystkie sprawy były niezwłocznie rozpatrzone i zrealizowane w miarę posiadanych możliwości przez administrację osiedla. Przeprowadzane były rozmowy z właścicielami mieszkań dotyczące niewłaściwych zachowań. Apelujemy wciąż o przestrzeganie obowiązujących zasad współżycia w budynkach zamieszkania zbiorowego w celu unikania sporów międzysąsiedzkich i wszelkiego rodzaju konfliktów. Na tablicach ogłoszeń sukcesywnie były wywieszane informacje i apele do mieszkańców w sprawach zakazu dokarmiania ptaków, oszczędzania ciepła, palenia papierosów w pomieszczeniach ogólnego użytku, przestrzegania ciszy nocnej, zamykania drzwi i ochronę mienia, wpuszczania postronnych osób do budynków czy intensywnego wietrzenia klatek schodowych.

W 2023 roku odbyło się sześć spotkań z Radą Osiedla dotyczące między innymi potrzeb remontowych osiedla i zaopiniowania planu remontu na 2023 rok. Poruszano także sprawy dotyczące bieżącego funkcjonowania osiedla i działalności administracji. Rada Osiedla czynnie wspiera działania administracji w jej pracy i dążeniu do poprawy standardu i jakości życia mieszkańców osiedla oraz w kreowaniu lepszego wizerunku naszego osiedla.

Kierownik Administracji Osiedla
Wojciech Kuzioła