

Sprawozdanie z działalności Administracji Zespołu Osiedli „Piastowskie – Centrum – Kopernika” za 2023 rok

Zespół Osiedli „Piastowskie – Centrum – Kopernika” skupia trzy osiedla oddalone od siebie o ok. 0,5 km.

Ogólna charakterystyka zespołu osiedli:

I. Zasoby

- 21 nieruchomości,
- 38 budynków,
- 1085 lokali mieszkalnych,
- 37 lokali użytkowych,
- 77 klatek schodowych,
- 130 boksów garażowych

II. Grunty i infrastruktura terenowa

- 93 818 m² łączna powierzchnia gruntów ,
- 51 587 m² tereny zielone,
- 4 879 m² place zabaw i rekreacji,
- 14 760 m² chodniki i ciągi pieszo-jezdne,
- 167 miejsc parkingowych,
- 3 095 m² powierzchnia parkingów,
- 14 osłon śmietnikowych.

III. Tereny i ich utrzymanie

- Tereny zielone - 3 582,5 m² żywopłoty,
- 51 587 m² trawniki.

IV. Tereny przyległe należące do Urzędu Miasta utrzymywane przez Zespół Administracji Osiedla:

- 4 516 m² chodniki,
- 4 760,7 m² tereny zielone – trawniki.

OSIEDLE PIASTOWSKIE



Najstarszym z osiedli mieszkaniowych należące do Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "ZGODA" jest osiedle **Piastowskie**. Stanowią je budynki zlokalizowane w trójkącie utworzonym przez ulicę Warszawską, Artyleryjską i Spółdzielczą oraz dwa budynki zlokalizowane poza nim przy ulicy Warszawskiej. Osiedle zbudowano w latach 1959-1974. Jego powierzchnia całkowita wynosi **53 349 m²** a w skład wchodzi 19 budynków mieszkalnych w tym jedna Wspólnota

Mieszkaniowa przy ul. Spółdzielczej 6. Budynek Wspólnoty jest najmłodszym ze znajdujących się na osiedlu, został wzniesiony w 2009 r. na terenie zlikwidowanej kotłowni osiedlowej. Projekt otrzymał tytuł „Kryształowej Cegły” w 2009 r. – wyróżnienie za najlepszą inwestycję budowlaną. Oprócz zabudowy wielorodzinnej znajdują się tu pawilon usługowo



handlowy przy ul. Warszawskiej 17 oraz dwa zespoły garażowe i budynek biura Spółdzielni w którym od ponad 40 lat prowadzi działalność kulturalną **Klub Kultury "Piast"**. Powyższe zasoby znajdują się na **13 wydzielonych nieruchomościach** na które składają się **26 820 m²** powierzchni terenów zielonych, **1 058,70 m²** powierzchni garaży - **32 miejsca garażowe** oraz **4 082 m²** placów zabaw i rekreacji. Na w/w teren, którym zarządza administracja, składają się:

I. Nieruchomości mieszkalne przy ulicy:

1.1. Spółdzielcza 1	–	nr nieruchomości 101
1.2. Spółdzielcza 2	–	nr nieruchomości 102
1.3. Wspólnota Mieszkaniowa u. Spółdzielcza 6		nr nieruchomości 103
1.4. B. Chrobrego 1, 3 i Ziemowita 2	–	nr nieruchomości 104
1.5. Ziemowita 4 , B. Chrobrego 5, 7, 9, 10	–	nr nieruchomości 105
1.6. Ziemowita 1, 3	–	nr nieruchomości 106
1.7. B. Chrobrego 2, 4 , 6, 8	–	nr nieruchomości 107
1.8. Warszawska 19 i 19A	–	nr nieruchomości 108

II. Nieruchomości niemieszkalne przy ulicy:

1.1. Spółdzielcza 4 – biuro	- nr nieruchomości 130
1.2. Warszawska 17 – pawilon usługowo – handlowy	- nr nieruchomości 131
1.3. Spółdzielcza – garaże - 13 boksów	- nr nieruchomości 141
1.4. Ziemowita – Spółdzielcza – garaże - 19 blaszanych boksów	- nr nieruchomości 142
1.5. Spółdzielcza – zespół rekreacyjno – sportowy	- nr nieruchomości 151



Na osiedlu Piastowskim znajdują się **3 place zabaw** oraz **ścieżka rekreacyjna z pojedynczymi zabawkami** usytuowanymi pomiędzy budynkami. Wyposażone w bezpieczne urządzenia rekreacyjne posiadające atesty bezpieczeństwa. Charakterystyczna dla najstarszego osiedla jest mała aleja głogów znajdująca się wzdłuż drogi wewnętrznej ul. Bolesława Chrobrego.

OSIEDLE CENTRUM

Kolejnym będącym w Zespole jest Osiedle Centrum, które zostało zrealizowane w latach 1976 - 1998 jako drugie w kolejności. Pod budowę przeznaczono **teren o powierzchni 11 879 m²** zlokalizowany pomiędzy ulicami Budkiewicza a Zamkową. Na tym terenie usytuowanych

jest **6 budynków mieszkalnych** pięciokondygnacyjnych. Centralne położenia zajmuje budynek Zamkowa 1A z placówkami handlowo-usługowymi. Budynek ten posiada 24 lokale mieszkalne oraz niemieszkalny parter przeznaczony dla 6 lokali użytkowych. W 2002 r. otrzymał I miejsce tj. „Kryształową Cegłę” za modernizację przestrzeni publicznej w osiedlach Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA”.



Ponadto na w/w zasobach osiedla znajdują się dwie nieruchomości na które składają się:

I. Nieruchomości mieszkalne przy ulicy: - nr nieruchomości 401

1. Budkiewicza 8, 12, 16,
2. Zamkowej 1, 3, 1 A.

II. Nieruchomość niemieszkalne przy ulicy:

1. Budkiewicza – teren niezabudowany - nr nieruchomości 451

Na osiedlu Centrum znajduje się **7 193m² powierzchni terenów zielonych**. Na osiedlu zlokalizowany jest **1 plac zabaw** o powierzchni **265 m²** wyposażony w bezpieczne urządzenia rekreacyjne posiadające atesty bezpieczeństwa, dwie osłony śmietnikowe wykonane z cegły klinkierowej, oraz miejsca postojowe i **chodniki z kostki brukowej o powierzchni 1 698 m²**.

Jest to ściśle centrum miasta Biała Podlaska. Nieopodal znajduje się najstarszy kościół Białej Podlaskiej - Św. Anny. Teren całego osiedla znajduje się w strefie konserwatorskiej co oznacza, że wszelkie decyzje dotyczące remontów, pielęgnacji terenu zielonego, usunięcia istniejących drzew czy korekty ich koron muszą być zatwierdzone przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

OSIEDLE KOPERNIKA

Najmłodsze z Zespołu Osiedli jest osiedle Kopernika. Zostało wybudowane w latach 1980-1986 i tworzy je **11 budynków mieszkalnych** położonych na 6 nieruchomościach po dwóch stronach ul. Mikołaja Kopernika. Jest to osiedle, które nie posiada lokali handlowo - usługowych natomiast ma dobrze zagospodarowane tereny zielone z dużą ilością drzew i krzewów. Na nieruchomości niemieszkalne składają się trzy zespoły garaży - przy ul. Szarych Szeregów, ul. 34 Pułku Piechoty oraz oddalony ok. 600 m zespół garaży przy ul. Pokoju. Na w/w teren, składają się:



I. Nieruchomości mieszkalne przy ulicy:

1. Kopernika 3, 3A, 5, 5A - nr nieruchomości 701
2. Kopernika 2, 4, 6, 8, 10 - nr nieruchomości 702
3. Kopernika 12, 12A - nr nieruchomości 703

II. Nieruchomości niemieszkalne przy ulicy:

1. Szarych Szeregów – garaże – 14 boksów garażowych - nr nieruchomości 741
2. Kopernika – garaże – 21 boksów garażowych - nr nieruchomości 742
3. Pokoju – garaże – 48 boksów garażowych - nr nieruchomości 743

Całkowita powierzchnia gruntu osiedla Kopernika wynosi **28 590 m²** w tym **17 574 m²** to **powierzchnia terenów zielonych**. Na osiedlu znajdują się trzy **place zabaw o łącznej powierzchni 532,15 m²**. Powierzchnia garaży wynosi **1 386 m²** tj. 83 boksy.



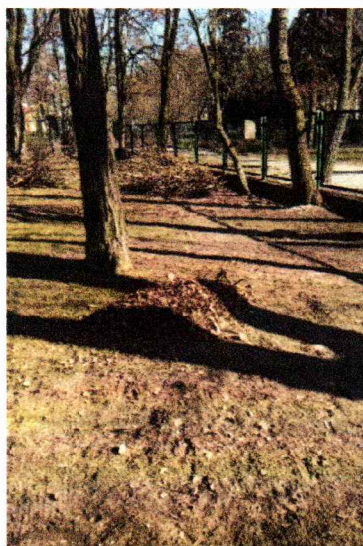
Zakres zadań i obowiązków administracji

Realizując zadania zawarte w Statucie Spółdzielni administracja osiedla wykonuje prace : remontowo-budowlane, remontowo-konserwacyjne, porządkowe, eksploatacyjne oraz bieżące awarie i zgłoszenia. W 2023 r. zatrudnienie na trzech osiedlach łącznie przedstawiało się następująco: 8 osób w tym 6 pracowników na stanowiskach robotniczych – terenowych i 2 osoby na stanowiskach nierobotniczych.



W 2023 r. w ramach konserwacji terenów zielonych wykonywane były roboty pielęgnacyjne tj.: koszenie trawy, strzyżenie żywopłotów, przycinanie krzewów, wycinka chorych, suchych drzew, korekta koron powodujących zacielenie mieszkań oraz nasadzenia krzewów i drzew.

W okresie jesieni w ramach obowiązków pracowników administracji było wygrabianie i zbieranie liści z terenów zielonych. Ponadto w okresie zimowym pracownicy Zespołu Osiedli na bieżąco odśnieżali schody do budynków, chodniki i ciągi pieszo - jezdne, posypywali piaskiem ich śliskie odcinki oraz likwidowali nawisy śnieżne na dachach i wiatrołapach. Wiosną został wymieniony piasek we wszystkich piaskownicach zlokalizowanych na trzech osiedlach. Przez cały rok systematycznie wywożone były gabaryty wyrzucane przez mieszkańców czy też przedmioty



gromadzone w korytarzach piwnicznych lub pomieszczeniach wspólnych. Raz lub dwa razy w tygodniu sprzątano osłony śmietnikowe oraz teren wokół nich. W razie potrzeby zbierano z osiedli pozostawione papiery, torebki foliowe oraz resztki kuchenne.

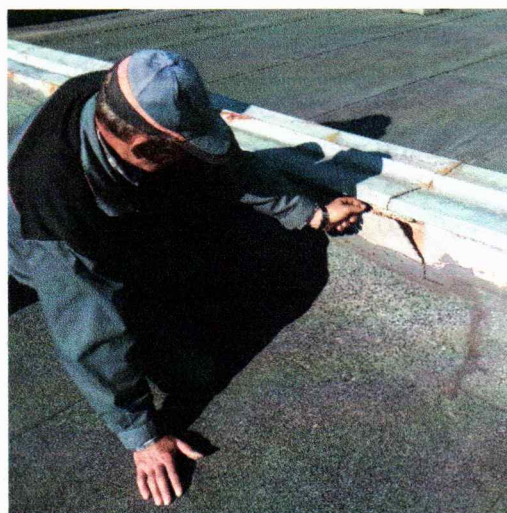
Administracja Osiedla realizuje zadania statutowe poprzez działalność eksploatacyjną obejmującą: konserwacje i remonty budynków łącznie z instalacjami i infrastrukturą, placami zabaw, terenami zielonymi oraz odpowiada za świadczenie drobnych usług dla mieszkańców zgodnie z ustawą Prawa Budowlanego, w celu utrzymania obiektów i infrastruktury w dobrym stanie technicznym. Administracja sprawuje nadzór nad pracą konserwatorów terenowych i obiektów budowlanych oraz koordynuje prace konserwatorów branżowych - przyjmuje zgłoszenia od mieszkańców dot. awarii, usterek, odszkodowań a następnie przekazuje do odpowiednich służb bądź komórek w biurze Spółdzielni. W systemie bieżącym dostarcza korespondencję do skrzynek pocztowych użytkowników mieszkań. Ponadto pracownicy Administracji wraz z Radą Osiedla oraz we współpracy z dzielnicowymi biorą czynny udział w łagodzeniu konfliktów międzyludzkich.

Administracja osiedla na bieżąco załatwia skargi, prośby telefoniczne, osobiste mieszkańców naszych osiedli. Najczęściej powtarzającymi się wnioskami są skargi:

- zakłócanie spokoju mieszkańców przez lokatorów lub osób z zewnątrz,
- dokarmianie ptaków, a zwłaszcza gołębi co powoduje zaśmiecanie terenów zielonych, brudzenie elewacji, parapetów zewn., balkonów, loggii, itp.,
- pozostawianie rzeczy, urządzeń po demontażu i remoncie mieszkań w korytarzach piwnicznych,
- niewłaściwe parkowanie samochodów tj. na chodnikach, trawnikach w rejonie dojść do budynków mieszkalnych itp.,
- dewastacja koszy na odpady,
- skargi odnośnie niewywiązywania się z umów przez firmy sprzątające,
- palenie papierosów oraz spożywanie alkoholu na klatkach schodowych,
- nocowanie osób bezdomnych na klatkach schodowych (w ubiegłym roku było mniej takich incydentów w porównaniu z rokiem poprzednim).

Prace wykonane przez konserwatorów branży budowlano-remontowej na osiedlach w 2023r:

- remont, uzupełnienie i podnoszenie zapadniętej kostki brukowej na chodnikach, ciągach pieszo-jezdnym oraz miejscach postojowych, parkingach,
- malowanie pomieszczeń piwnicznych ogólnego użytku – Chrobrego 2 (suszarnia, rowerownie), Chrobrego 9 – suszarnia, Chrobrego 3 – przekształcenie pralni na rowerownie,
- gruntowanie posadzek w korytarzach piwnicznych aby zapobiec pyleniu,
- ustawiono stojaki na rowery szt. 1 (Spółdzielcza 2),
- konserwacja i wymiana ławek osiedlowych,
- montaż nasad tj. turbowentów na kominach wentylacji grawitacyjnych – Spółdzielcza 1 (1szt.), Ziemowita 2 (1szt.),
- w okresie zimowym posypywanie chlorkiem, piaskiem schodów usytuowanych przy budynkach mieszkalnych, chodników, ciągów pieszo-jezdnym oraz odśnieżanie,
- naprawa/wymiana zniszczonych koszy osiedlowych,
- konserwacja schodów po zimie tj. wymiana i uzupełnienie pękniętych, odstałych płytek,



- likwidacja napisów, znaków graffiti z powierzchni elewacji i drzwi budynków mieszkalnych, oraz ścian osłon śmietnikowych,
- usuwanie uszkodzonych tynków ze spodów loggii, balkonów, ścian elewacji,
- udrażnianie kanałów wentylacyjnych,
- czyszczenie rynien wiatrołapów, budynków mieszkalnych i użytkowych,
- czyszczenie kratak przy budynkach mieszkalnych, placach zabaw, ACO przy budynkach użytkowych i garażach,
- uszczelnianie niewielkich przecieków dachów pokrytych papą termozgrzewalną oraz rynien i rur spustowych.



Zakład Remontowo Budowlany Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” własnym sprzętem i z pomocą pracowników administracji dwa razy w tygodniu dokonuje wywozu odpadów komunalnych. Ponadto kilka razy do roku przeznaczonym do tego sprzętem w/w zakład zamiata ciągi pieszo-jezdne, zatoki parkingowe oraz w okresie zimy odśnieża w miarę potrzeb chodniki i parkingi na terenie Zespołu Osiedli.

Bialska Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZGODA” prowadzi współpracę z branżowymi konserwatorami, którzy na podstawie zawartych umów świadczą usługi hydrauliczne, stolarskie i elektryczne na rzecz spółdzielni i mieszkańców. W 2023r. w/w konserwatorzy wykonali łącznie **606 usług z czego: 414 hydraulicznych, 129 stolarskich, 63 elektrycznych.**

Prace remontowo – budowlane, instalacji hydraulicznej i elektrycznej są powierzane w drodze przetargów firmom zewnętrznym prowadzonych przez Dział Techniczny i Eksploatacyjny Spółdzielni wraz z udziałem Kierownika Osiedla (w załączeniu: Realizacja planu remontów zasobów mieszkaniowych za 2023 r. oraz Plan rzeczowo-finansowy remontów na 2024 rok).



Bieżące sprawy dot. Zespołu Osiedli :

Kontynuujemy modernizację wiat śmietnikowych tj. na koniec bieżącego roku na osiedlu Kopernika będą już wykonane 3 osłony (pozostały 2szt.), na osiedlu Piastowskim będą to również 3 osłony (pozostały 3szt.), na osiedlu Centrum jedna z wiat została zmodernizowana w 2023r. pozostała jedna osłona, którą planujemy wykonać w przyszłym 2025r. Powyższe działania mają na celu wyeliminowanie podrzucania odpadów do osłon przez osoby postronne.

W ubiegłym roku została zakupiona nowa kosiarka dzięki której możemy wykonać naszą pracę szybciej i dokładniej.

Jak rokrocznie alarmujemy mieszkańców o problemie związanym z niewłaściwym segregowaniem odpadów komunalnych. Nasi pracownicy podczas wywozu śmieci zwracają

szczególną uwagę na jakość segregacji frakcji mokrej, która również jest poddawana ocenie na wysypisku podczas ich odbioru. Pracownicy alarmują nas, że frakcja ta jest w dużym stopniu zanieczyszczona przez odpady które nie powinny się tam znajdować, co uniemożliwia na wysypisku efektywny odzysk surowca bądź znacznie pogarsza jego jakość. Obawiamy się, że jeśli nie zmieni się podejście do uważności podczas segregacji to czeka nas drastyczna podwyżka ceny za wywóz odpadów.

Odnosnie segregacji odpadów spotykamy się z pytaniami od mieszkańców: „Czy konieczne jest mycie pojemników, słoików po produktach spożywczych?”. Nie ma takiej konieczności, gdyż wszystkie te surowce są myte w sortowni. Należy jednak pamiętać o opróżnieniu pojemników z zawartości. Nie wyrzucamy pełnych słoików, butelek czy kartonów.

Realizacja planu remontów zasobów mieszkaniowych za 2023 r. na osiedlu Piastowskim

Roboty budowlane:

1. Malowanie elewacji na budynku przy ul. **Bolesława Chrobrego 10** – ściana północna
2. Remont balkonów na budynku przy ul. **B. Chrobrego 5** – 8szt.
3. Remont klatki schodowej w budynku przy ul. **Ziemowita 2** – 4szt.
4. Remont pokrycia daszku wiatrołapu w budynku przy ul. **B. Chrobrego 6** – II klatka

Roboty elektryczne:

1. Remont instalacji oświetleniowej w piwnicy w budynku przy ul. **B. Chrobrego 2**
2. Naprawa instalacji elektrycznej w budynku przy ul. **Ziemowita 3**

Roboty sanitarne:

1. Wymiana pionów wod-kan w budynku przy ulicy : **Ziemowita 4 – 3szt., Spółdzielcza 1 – 1szt., Chrobrego 4 – 1szt.**
2. Wymiana pionu c.w.u w budynku przy ul. **Chrobrego 4**
3. Wymiana poziomów rur ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul.: **Chrobrego 2, Chrobrego 8,**
4. Wymiana pionów wod-kan w budynku przy ul.: **Chrobrego 9 – 1 szt., Warszawska 19A – 1 szt., Warszawska 19 – 1 szt., Ziemowita 3 – 1 szt.**

Realizacje remontu zespołu garaży na Osiedlu Piastowskim:

1. Remont elewacji ściany szczytowej wschodniej 2szt. – **garaże przy ul. Spółdzielczej** (murowane)

Realizacja planu remontów zasobów mieszkaniowych za 2023 r. na osiedlu Centrum

Roboty budowlane:

1. Dokończenie remontu pokrycia dachu na budynku przy ul. **Zamkowej 3**

2. Wymiana okien na klatce w budynku przy ul. Budkiewicza 16

Roboty elektryczne:

1. Wymiana tablicy administracyjnej i głównej w budynku przy ul. Zamkowa 1
2. Naprawa instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Zamkowa 1

Realizacja planu remontów zasobów mieszkaniowych za 2023 r. na osiedlu Kopernika

Roboty budowlane:

1. Docieplenie ściany wschodniej i części południowej na budynku przy ul. Kopernika 5
2. Remont klatek schodowych w budynku przy ul. Kopernika 5 – 3szt.
3. Remont pokrycia dachu na budynku przy ul. Kopernika 4

Roboty elektryczne:

1. Wymiana tablicy administracyjnej i głównej na budynku przy ul.: Kopernika 12A,
Kopernika 4

Realizację remontu zespołu garaży na Osiedlu Kopernika:

1. Wymiana rynny i obróbek blacharskim w budynku garaży przy ul. Szarych Szeregów
2. Wykonanie opaski z kostki brukowej na budynku garaży przy ul. Pokoju

PLAN RZECZOWO-FINANSOWY REMONTÓW NA 2024 ROK

Zrealizowano z planu rzeczowo - finansowego remontów na 2024 r. n/w roboty:

1. Malowanie elewacji na budynku przy ulicy Ziemowita 1 – ściana zachodnia i południowa
2. Wymiana zaworów stożkowych podpionowych przy gazomierzach na budynku przy ul. Kopernika 12A
3. Pokrycie dachu papą termozgrzewalną na budynku garaży przy ul. Pokoju (1 etap)

Poniżej pozostałe zadania remontowe ujęte w zatwierdzonym planie rzeczowo-finansowy na 2024 r.:

Osiedle Piastowskie

Roboty budowlane:

1. Malowanie elewacji na budynku przy **ulicy Ziemowita 1** – ściana zachodnia i południowa
2. Remont balkonów na budynku przy **ul. Chrobrego 10 – 7szt.**

Osiedle Centrum

Roboty budowlane:

1. Remont klatki schodowej w budynku przy **ul. Budkiewicza 12**

Osiedle Kopernika

Roboty budowlane:

4. Docieplenie ściany wschodniej i części południowej na budynku przy **ul. Kopernika 3**
5. Wymiana okien w wiatrołapach w budynku przy **ul. Kopernika 3a - 2szt.**
6. Remont pokrycia dachu na budynku przy **ul. Kopernika 6**
7. Malowanie elewacji ściany północnej na budynku przy **ul. Kopernika 8**
8. Wymiana zaworów stożkowych podpionowych przy gazomierzach na budynku **przy ul. Kopernika 12A**

Roboty zespołu garaży na Osiedlu Kopernika:

1. Pokrycie dachu papą termozgrzewalną na budynku garaży przy ul. Pokoju (1 etap)

TEROWNIK ZESPOŁU OSIEDLI
"Piastowskie Centrum-Kopernika"

inż. Beata Kot