

Sprawozdanie z działalności Administracji osiedla "Młodych" za rok 2021

INFORMACJE OGÓLNE

Budowa osiedla rozpoczęła się w latach siedemdziesiątych. Wówczas rozpoczęto realizację budowy kompleksów budynków mieszkalnych na osiedla "Młodych". Pierwszy budynek oddany do użytkowania w 1977r. mieścił się przy ulicy Orzechowej 44.

Po latach energicznych starań Zarządu Spółdzielni, władze miasta przyznały jej spory teren na wschodnich krańcach miasta pod budowę osiedla "Młodych", które aktualnie jest niemal całkowicie samodzielną i ładną dzielnicą miasta. Pomimo znacznego oddalenia od centrum ma doskonałą sieć połączeń komunikacyjnych a także placówek handlowych i usługowych oraz oświatowych. Bogata infrastruktura, duża i dobrze utrzymana ilość terenów zielonych sprawiła, że pomimo nie młodego już osiedla zainteresowanie zamieszka-



Teren osiedla zajmuje powierzchnię ponad 18 hektarów w której ponad 9 ha to tereny zielone, na których znajduje się 46 budynków mieszkalnych oraz pawilon handlowy ze znajdującymi się w nim lokalami użytkowymi oraz filiami Bialskiego centrum Kultury i Biblioteki Miejskiej.

Teren osiedla to również powierzchnie parkingów, chodników i ciągów pieszo jezdnych których wielkość określa się na poziomie 4,84 ha. Ilość miejsc postojowych na osiedlu szacuje się na około 1000 oraz 202 boksy garażowe.

Na osiedlu są również tereny rekreacyjne służące również dorosłym z zamontowanymi tam urządzeniami do ćwiczeń przy ul. Orzechowej 30.



W osiedlu znajduje się 10 placów zabaw wyposażonych w atestowane urządzenia zabawowe.



Z myślą o większej integracji mieszkańców obok Pawilonu Handlowego przy Orzechowej 34 znajduje się plac rekreacyjny dla organizacji imprez przez pobliską filię Bialskiego Centrum Kultury.

Teren ten po jego modernizacji ożywił to miejsce i stał się także miejscem spotkań. Od momentu jego budowy odbyło się tam wiele festynów organizowanych przez Miejską Bibliotekę Publiczną i Bialskie Centrum Kultury.

W chwili obecnej z uwagi na obostrzenia związane z okresem pandemii teren ten służy jako miejsce odpoczynku matek z dziećmi i osób starszych.



Z myślą o małych dzieciach w 2020 r. zmodernizowano starą górkę saneczkową przy ul. Orzechowej 30. Wykonano nowy profil terenu, ukierunkowano zjazd, wykonano schody i zamontowano balustrady ochronne.

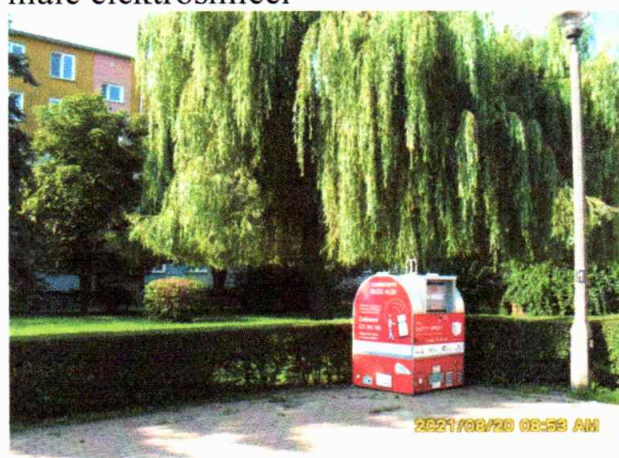
W chwili obecnej górka jest w pełni bezpieczna i była użytkowana w okresie zimowym.



Na terenie osiedla znajduje się 10 osłon śmietnikowych z których śmieci są wywożone 3 razy w tygodniu przez własny transport działający przy Spółdzielni.



W 2021 r w porozumieniu z Urzędem Miasta ustawiono na terenie osiedla pojemnik na małe elektrośmieci



Po zakończonych pracach modernizacyjnych przy budynkach pracownicy administracji wykonali zagospodarowanie terenów przy ul. Orzechowej 33 i Łukaszyńskiej 15. Wykonując ozdobne kwatery i nasadzenia krzewów.



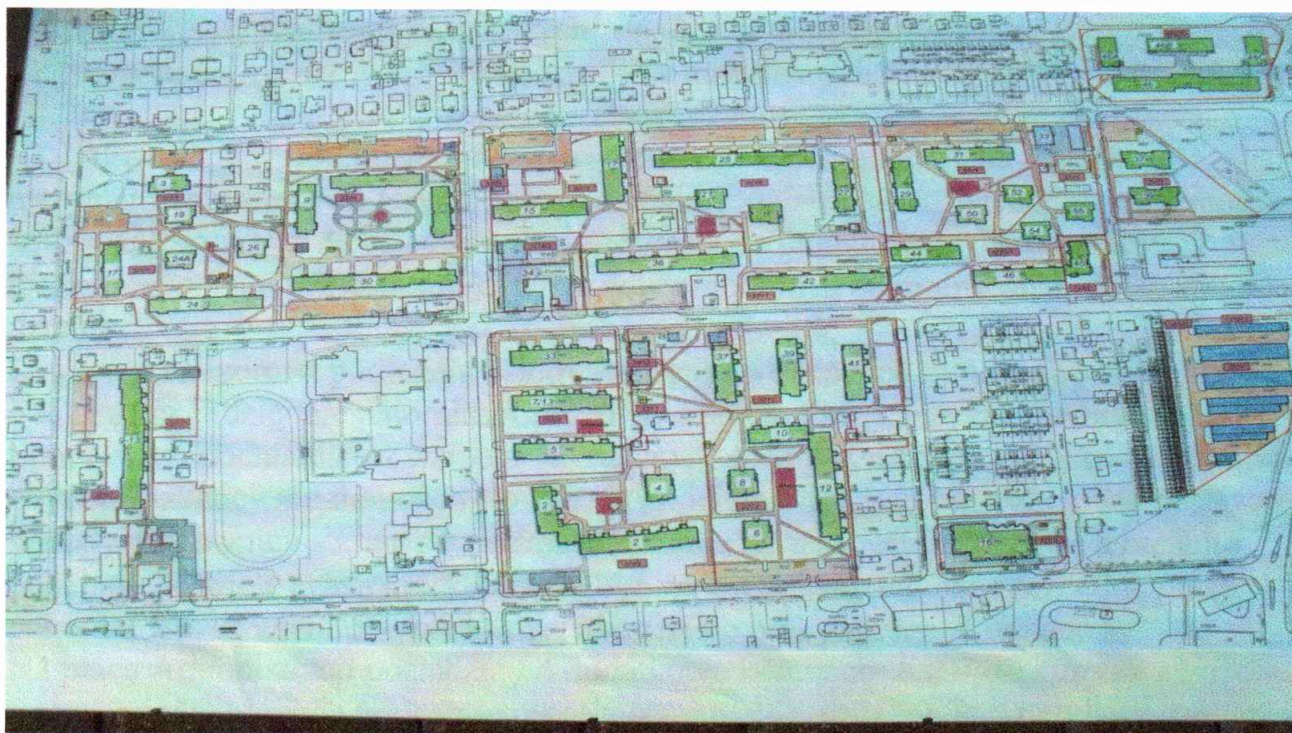
Zgodnie z ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. osiedle podzielone jest na 21 nieruchomości w tym 17 zabudowanych jest budynkami mieszkalnymi, 3 zabudowane pawilonami wolnostojącymi i 1 zabudowana garażami.

Wykaz nieruchomości os. „Młodych”

Lp	Nr. nieruch	Nr. działki	Pow. gruntu m2	Przynależne adresy budynków
1	501	3215	8171	Łukaszyńska 15,17
2	502	3217	10407	Orzechowa 36,42
3	503	3218	16519	Łukaszyńska 21,23, 25, 27
4	504	3219	10642	Łukaszyńska 29,31, Orzechowa 50,52
5	505	3220/1	8443	Orzechowa 44,46,54,56
6	506	3208	9484	Orzechowa 33, Leszczynowa 5, 7/13
7	507	3209	13852	Piaskowa 2,4
8	508	3212	10227	Orzechowa 37,39,41
9	509	3213	13205	Piaskowa 6,8,10,12
10	510	3205	13426	Kąpielowa 17,19, Orzechowa 24,24A,26
11	511	3206	18565	Orzechowa 30, Łukaszyńska 9,11,13
12	512	3223	6051	Łukaszyńska 37,39
13	513	3207	10141	Kąpielowa 9/13
14	514	3225	3489	Piaskowa 16
15	515	3292	1702	Orzechowa 48
16	541	2227/2	9543	Łukaszyńska 46,46A,46B,46C , Łuk. - garaże

INNE

17	531	3216/2	3810	Pawilon Orzechowa 34
18	533	3210/2	769	Orzechowa 37A, B - pawilony ALDIS
19	534	3221	2593	Łukaszyńska 33 - biurowiec ADM
20	542	3214, 1619/10 1618/2	10639 186+62	Orzechowa 55 - garaże
21	516	3204	1979	Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej Łukaszyńska 3



ZAKRES ZADAŃ ADMINISTRACJI

Realizując zadania statutowe administracja osiedla wykonuje prace dotyczące zagadnień remontowo-konserwacyjnych, porządkowych, eksploatacyjnych oraz społeczno-samorządowych a w szczególności:

1. Prowadzenie rejestru zgłoszeń dla grup konserwatorów branżowych i rejestru ogólnego z których zgłoszenia w większości realizowane są na bieżąco lub na umówiony termin,
2. Prowadzenie rejestrów zgłoszeń wszelkiego rodzaju usterek występujących na osiedlu oraz ich koordynacja do dalszej realizacji.
3. Prowadzenie dokumentacji technicznej budynków,
4. Wykonywanie obowiązkowych przeglądów budowlanych obiektów wraz z wpisem do ksiąg obiektów,
5. Prowadzenie dokumentacji aktowej mieszkań,
6. Nadzór nad pracą konserwatorów,
7. Utrzymanie porządku i czystości na terenie osiedla,
8. Odśnieżanie chodników, ciągów pieszych i stała ich pielęgnacja w okresach zimowych poprzez posypywanie piaskiem,
9. Wykonywanie prac pielęgnacyjnych dotyczących zieleni osiedlowej, (koszenie trawników, grabienie liści, cięcia pielęgnacyjne drzew i krzewów, itp.)
10. Ścisła współpraca ze służbami miejskimi jak i firmami świadczącymi usługi na rzecz spółdzielni.
11. Przy współudziale Rady osiedla oraz współpracy z Działem technicznym opracowywanie planu remontów na rok 2021 a następnie wprowadzony do realizacji decyzjami rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni BSM „Zgoda”.
12. Innym zagadnieniem pracy administracji jest też dostarczanie korespondencji i książeczek do lokali a także mediacja w różnych sprawach spornych między mieszkańcami.

Do prawidłowej realizacji powyższych zadań w administracji osiedla zatrudnionych było 9 pracowników fizycznych i 3 pracowników umysłowych.

Pracownicy administracji wykonywali prace porządkowe na osiedlu polegające na utrzymaniu czystości na terenie całego osiedla. Dużo czasu poświęcamy na zbieraniu śmieci zalegających na osiedlu w szczególności po dniach wolnych od pracy. Dokonujemy tego przynajmniej dwa razy w tygodniu, a centralny plac zabaw sprzątany codziennie.

Ciągłemu nadzorowi podlegają osłony śmietnikowe oraz ich okolice. Sprzątanie osłon odbywa się codziennie natomiast opróżnianie pojemników trzy razy w tygodniu.

Sporo czasu pochłania też wstępna segregacja odpadów znajdujących się w śmietnikach, gdyż mieszkańcy nie do końca stosują się do jej prawidłowej segregacji. Źle posortowane odpady pracownicy starają się poprawiać ale nie zawsze jest to możliwe a ponadto pochłania to wiele czasu który mógłby być wykorzystany na inne niezbędne prace porządkowe. W wielu przypadkach stwierdza się brak segregacji odpadów.

Na placu Administracji posiadamy 4 dodatkowe kontenery KP-7 do których zwożone są z terenu osiedla głównie przy śmietnikach, stare meble, gruz, opony, przybory sanitarne itp. a następnie wywożone na wysypisko śmieci własnym transportem.

Wszystkie te rzeczy powinny być dostarczane indywidualnie przez mieszkańców na wysypisko, niemniej jednak odpady te zabierają i zwożą pracownicy administracji, co jest również wygodą dla niektórych a dodatkowym zajęciem dla nas.

Co najmniej dwa razy w tygodniu opróżniane są małe kosze na śmieci, W okresach jesiennych i wiosennych odbywa się grabienie liści. Duża ilość drzew liściastych a zwłaszcza klonów powoduje iż grabienie to jest często kilkukrotne w tych samych terenach aż do całkowitego uprzątnięcia ich z terenu osiedla.

Szczególnie dużo czasu w okresie letnim zajmuje koszenie trawy i strzyżenie żywopłotów zważywszy, że na terenie osiedla znajduje się ponad 10 hektarów i ok. 2,4 km żywopłotów.

W okresie zimowym zobligowani jesteśmy do odśnieżania chodników i ciągów pieszo-jezdných oraz posypywania ich piaskiem.

Administracja sprawuje również nadzór nad pracą konserwatorów, którzy usuwają usterki zgłoszone przez lokatorów. W roku 2021 odnotowano ogółem 1485 zgłoszeń w tym :

- 454 zgłoszeń mieszkańców w zakresie instalacji hydraulicznej,
- 241 zgłoszeń w zakresie instalacji elektrycznej,
- 301 zgłoszeń w zakresie usług ślusarsko-stolarskich,
- 489 zgłoszeń natury ogólnej.

W zakresie porządku publicznego nie odnotowano większych zgłoszeń w tym temacie, niemniej jednak jesteśmy w stałym kontakcie zarówno ze Strażą Miejską jak i Dzielnicowym naszego osiedla. Nie zauważono również większych zniszczeń i dewastacji. Odnotowano jedynie pojedyncze pomazania części elewacji i ławek.

Organem statutowym jest Rada Osiedla, która w roku 2021 działała w składzie 6 osobowym:

Krystyna Nowicka -przewodnicząca, Stanisław Lauferski -sekretarz, oraz członkowie Marcin Izdebski, Alicja Kozak, Alina Olesiejuk-Wierzbicka i Tadeusz Mikinnik.

Rada odbyła 2 posiedzenia plenarne, których tematami było m.in. przygotowania do odbycia Walnego Zgromadzenia Członków, omówienie wystąpienia Zarządu spółdzielni

pod adresem Urzędu Miasta w sprawie realizacji postulatów w zakresie potrzeby przebudowy części ulicy Leszczynowej, budowy zatoki parkingowej przy ul. Na Skarpie, przebudowa zatoki przy ul. Piaskowej 16 oraz wnioszek o budowę zatoki wzdłuż ulicy Piaskowej, a także potrzebę remontu chodnika przy ul. Kąpielowej od Sidorskiej.

Ponadto we współpracy z Radą Osiedla, określamy corocznie potrzeby remontowe naszego osiedla, które służą do sporządzenia planu remontów na najbliższe lata.

Dodatkowym zajęciem pracowników administracji jest również dostarczanie korespondencji i książeczek mieszkaniowych oraz w miarę możliwości łagodzenie konfliktów międzysąsiedzkich. Co roku dokonywany jest przegląd stanu technicznego budynków i obiektów budowlanych oraz przeglądów instalacji gazowej i przewodów kominowych ze spisaniem stosownych protokołów i wpisaniem ich do książek obiektów.

W roku 2015 na wniosek mieszkańców po raz pierwszy na osiedlu zaczęły świadczyć usługi firmy sprzątające klatki schodowe. Do końca 2021 roku taką formą sprzątania było objęte 141 klatek (na 160) w 47 budynkach, co stanowi 88% wszystkich.

WYKONANY ZAKRES PRAC REMONTOWYCH W ROKU 2021

Zważywszy na wiek budynków z początku lat osiemdziesiątych, technologię w jakich zostały zbudowane, potrzebę ich ciągłego modernizowania oraz spełnienia oczekiwań mieszkańców należałoby wydatkować wielokrotnie więcej środków w skali każdego roku niż to czyni się obecnie.

Realia są jednak takie, że możemy wydatkować środki funduszu remontowego tylko do wysokości naliczonych odpisów, które w 2021 wyniosły 1.834.999,20zł, przy czym faktyczne środki jakimi dysponowaliśmy stanowiły kwotę 1.599.931,09 zł, co wynikało z niedoboru na funduszu remontowym jaki powstał w roku 2020 z uwagi na wykonanie pilnych awaryjnych robót remontowych na Osiedlu Młodych.

W ramach tej kwoty zaplanowano kontynuację prac termomodernizacyjnych z roku 2021

Wykonano kolejny etap remontu balkonów i loggi na budynku przy ul. Orzechowej 30.



Leszczynowa 5



Orzechowa 30

Z uwagi na to, że są to duże budynki a ograniczone środki nie pozwalały zrealizować całości zadań, realizację tych zamierzeń rozłożono na okres kilkuletni.

Wykonano kompleksowy remont elewacji budynku przy ul. Orzechowej 50 wykonując ocieplenie ścian oraz kapitalny remont 20 balkonów z wymianą balustrad i montażem zadaszeń nad ostatnią kondygnacją.

Podobne prace wykonano również na budynku przy ul. Leszczynowej 5 wykonując remont elewacji oraz wymianę 30 balustrad balkonów i 20 loggi.

W ramach własnej ekipy Wydziału Pomocniczego, zrealizowano malowanie elewacji

ściany północnej na budynku przy Leszczynowej 7/13 oraz części ścian strony północno-zachodniej na budynku przy Orzechowej 56. Prace były prowadzone przy użyciu zwyżki będącej w posiadaniu BSM „ZGODA”.

Po długim okresie użytkowania często od stron północnych przy braku nasłonecznienia dochodzi do porastania glonami ścian elewacji. Spółdzielnia mając na względzie duże potrzeby remontowe zasobów, zakupiła zwyżkę i myjkę ciśnieniową oraz przeszkoliła odpowiednich pracowników do tego typu prac. Działania te mają na względzie szybszą poprawę estetyki obiektów, które w najbliższym czasie nie będą poddawane ponownemu procesowi dociepleń.



Leszczynowa 7/13 - po remoncie



Orzechowa 56- po malowaniu

Z robót termomodernizacyjnych wykonano także docieplenie dwóch ścian szczytowych przy ul. Orzechowej 42. Wykonała te prace ekipa Wydziału remontowo-budowlanego BSM „ZGODA”.

Przy użyciu własnej ekipy wykonaliśmy także remont 13 balkonów wraz z malowaniem elewacji na budynku przy ul. Łukaszyńskiej 46A.

Ekipa wydziału budowlanego wykonała także remont kominów wentylacyjnych na trzech budynkach przy ul. Leszczynowej 7, Orzechowej 33 i Orzechowej 41 montując na wylotach kominów nasady wspomagające wentylację grawitacyjną.

Na budynkach przy Łukaszyńskiej 46 A,B,C, dokonano remontu ław kominiarskich na dachu.

W robotach brukarskich wykonano remont i poszerzenie chodnika przy ul. Orzechowej 33 oraz Orzechowej 50 i 52. Wykonano także utwardzenia pod ławki i stojaki na rowery w rejonie ulic Orzechowej 37,39, 41,42,44,46,56 i Łukaszyńskiej 17,21,31 oraz Piaskowej 10. Na budynku przy Orzechowej 39 dokonano wymiany 4 drzwi zewnętrznych do budynku. Z drobniejszych robót remontowych wykonano białkowanie korytarzy piwnic przez własną ekipę w 9 budynkach przy ul. Kąpielowej 9/13 oraz Orzechowej 24,26,36,37,39,41 i Łukaszyńskiej 15,17.

W robotach sanitarnych wykonano wymianę poziomów rur ciepłej wody w piwnicach budynku przy ul. Orzechowej 37. Z uwagi na bardzo zły stan techniczny dokonano także kompleksowej wymiany 13 pionów wod-kan w 10 różnych budynkach.

Należy nadmienić iż, budynki osiedla były budowane na przełomie lat osiemdziesiątych i materiały z tamtego okresu są w wielu budynkach w podobnym stanie technicznym co zmusza nas do podejmowania decyzji o szybszej wymianie tam gdzie to jest niezbędne. Proces wymiany pionów będzie sukcesywnie zwiększany.

W budynkach osiedla znajduje się 698 pionów a ich wymiana będzie kosztownym i rozłożonym w czasie przedsięwzięciem.

PLANOWANY ZAKRES PRAC REMONTOWYCH W ROKU 2022.

Biorąc pod uwagę wiek budynków, technologię ich wykonania oraz oceniając stan techniczny mamy świadomość, że potrzeby remontowe są znacznie większe niż możliwości finansowe osiedla. Dlatego dokonując corocznych przeglądów musimy wnikliwie oceniać stan techniczny poszczególnych budynków i przyjmować do realizacji te zadania, które wymagają niezwłocznych remontów.

W związku z tym administracja wraz z Radą Osiedla przyjmuje do planu remontów najpilniejsze zadania remontowe.

W bieżącym roku planowane jest wykonanie nowych jak i kontynuowanie rozpoczętych robót remontowych takich jak:

- Ocieplenie ścian od strony północnej przy ul. Orzechowej 42 wraz z remontem wiatrołapów i wymianą drzwi,
- Kompleksowe ocieplenie ścian i remont balkonów wraz z wymianą balustrad na budynku przy Orzechowej 52,
- Dokończenie remontu balkonów wraz z ociepleniem ścian i wymianą balustrad na budynku przy Orzechowej 30,
- Remont balkonów z odnowieniem elewacji na budynku przy Łukaszyńskiej 46 C,
- Malowanie elewacji od strony północnej na budynku przy Leszczynowej 5 i Orzechowej 56 od strony południowej i wschodniej,
- remont kominów wentylacyjnych z montażem nasad wiatrowych na budynku przy ul. Łukaszyńskiej 25,

Na powyższe roboty ociepleniowe w wyniku przeprowadzonego przetargu wyłoniono już wykonawców robót.

- W ramach robót brukarskich zabezpieczyliśmy pewną kwotę na utwardzenia pod ławki i stojaki na rowery oraz wykonanie miejsc dla osób niepełnosprawnych.
- W robotach sanitarnych przewidziano w planie tegorocznym większą rezerwę środków (240 tys. zł) na roboty awaryjne, szczególnie na wymianę pionów i poziomów wodno-kanalizacyjnych.

W nieruchomościach garażowych przy Orzechowej 55 zaplanowano wykonanie remontu ścian wraz z wymianą rynien i rur spustowych od strony bram garażowych – dot. boksów od Nr 41 do 60. W garażach Na Skarpie przewidziano dalszą wymianę rynien wraz z remontem kominków wentylacyjnych oraz pokryciem części tarasu papą termozgrzewalną z wygrodzieniem przestrzeni pomiędzy kominami.

Plan i potrzeby remontowe na bieżący rok szacowane były na znacznie wyższą kwotę niż środki dostępne w ramach odpisów na fundusz remontowy. W związku z tym realizacja zadań remontowych możliwa jest jedynie do kwoty ok. 1,8 mln zł tj. do wysokości posiadanych środków w ramach funduszu remontowego osiedla Młodych.

Pozostałe prace remontowe będą kontynuowane w latach następnych, a kolejność będzie zależała od stanu technicznego budynku w chwili opracowania planu.

Dążeniem pracowników administracji jest stałe systematyczne polepszanie jakości życia i obsługi interesantów pomimo trudnego dla wszystkich okresu związanego z pandemią koronawirusa i wydarzeniami za naszą wschodnią granicą.

Sporządził:

Kierownik Osiedla

Zenon Piekarczyk