

Sprawozdanie z działalności Administracji osiedla "Młodych" za rok 2020

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 zamieszkaniem tutaj wyraża chęć coraz więcej osób.



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 górką 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.



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”

Nr. nieruch.	Nr. działki	Przynależne adresy budynków
501	3215	Łukaszyńska 15,17
502	3217	Orzechowa 36,42
503	3218	Łukaszyńska 21,23,25,27
504	3219	Łukaszyńska 29,31 Orzechowa 50,52
505	3220/1	Orzechowa 44,46,54,56
506	3208	Orzechowa 33 Leszczynowa 5, 7/13
507	3209	Piaskowa 2,4
508	3212	Orzechowa 37,39,41
509	3213	Piaskowa 6,8,10,12
510	3205	Kąpielowa 17,19 Orzechowa 24,24A,26
511	3206	Orzechowa 30 Łukaszyńska 9,11,13
512	3223	Łukaszyńska 37,39
513	3207	Kąpielowa 9/13
514	3225	Piaskowa 16
515	3292	Orzechowa 48

531	3216/2	Pawilon Orzechowa 34
533	3210/2	Orzechowa 37A, B - pawilony ALDIS
534	3221	Łukaszyńska 33 - biurowiec
541	2227/2	Łukaszyńska 46,46A,46B,46C Łukaszyńska - garaże
542	3214 1619/10 1618/2	Orzechowa 55 - garaże
516	3204	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. Odsnieżanie 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 2020 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.

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-jezdnych oraz posypywania ich piaskiem.

Administracja sprawuje również nadzór nad pracą konserwatorów, którzy usuwają usterki zgłoszone przez lokatorów. W roku 2020 odnotowano:

- 451 zgłoszeń mieszkańców w zakresie instalacji hydraulicznej,
- 240 zgłoszeń w zakresie instalacji elektrycznej,
- 301 zgłoszeń w zakresie usług ślusarsko-stolarskich,
- 606 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 2020 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 3 posiedzenia plenarne, których tematami było m.in. omówienie wysokości opłat za garaże, parkowania porzuconych pojazdów na parkingach, plany remontów, dyskusja nad koniecznością podniesienia opłaty na fundusz remontowy .

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 sprząające klatki schodowe. Do końca 2020 roku taką formą sprzątania było objęte 137 klatek (na 160) w 47 budynkach, co stanowi 86% wszystkich.

WYKONANY ZAKRES PRAC REMONTOWYCH W ROKU 2020

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 iż to czyni się obecnie.

Realia są jednak takie, że możemy wydatkować środki funduszu remontowego tylko do wysokości naliczonych odpisów , które w 2020 wyniosły 1.467.999,00zł, przy czym faktyczne środki jakimi dysponowaliśmy stanowiły kwotę 1.440.496,38 zł, co wynikało z niedoboru na funduszu remontowym jaki powstał w roku 2019 z uwagi na wykonanie pilnych robót remontowych na Osiedlu Młodych.

W ramach tej kwoty zaplanowano kontynuację prac termomodernizacyjnych z roku 2019 na budynku przy ul. Łukaszyńskiej 15.

Zrealizowano także kolejny etap modernizacji budynku przy ul. Orzechowej 30 wykonując ocieplenie ściany szczytowej i południowej oraz remont 30 balkonów.

Dużym przedsięwzięciem było również docieplenie i remont 50 balkonów przy Łukaszyńskiej 11.

Zakończono proces wymiany balustrad i docieplenie elewacji szczytu pld.w budynku przy ul. Piaskowej 12 (łącznie w roku 2018-20 wymieniono na tym budynku 69 balustrad balkonów i loggi.

Remont kapitalny balkonów i loggii polega na całkowitym skuciu istniejących warstw (izolacyjnych i spadkowych), położeniu nowych izolacji, wylaniu szlichty betonowej i ułożeniu płytek oraz montażu nowych elementów konstrukcyjnych balustrad i zadaszeń nad ostatnią kondygnacją .



Łukaszyńska 11



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 2 -3 lat.

W ramach własnej ekipy Wydziału Pomocniczego, zrealizowano malowanie elewacji na budynku przy Łukaszyńskiej 25 wraz z remontem ganków i wymiana drzwi wejściowych. Prace były prowadzone przy użyciu zwyżki będącej w posiadaniu BSM „ZGODA”.

Podobne prace wykonano również na budynku przy ul. Orzechowej 33.

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.



Łukaszyńska 25- po remoncie



Orzechowa 33- w trakcie remontu

Z robót termomodernizacyjnych wykonano także docieplenie ściany szczytowej zachodniej przy ul. Łukaszyńskiej 25. Wykonała te prace ekipa Wydziału Pomocniczego BSM „ZGODA”. Dokonując corocznych przeglądów mamy świadomość i ocenę poszczególnych budynków co do koniecznych zewnętrznych prac remontowych.

Z uwagi na konieczne prace na zewnątrz budynków wykonano tylko remont 3 klatek schodowych w budynku przy ul. Piaskowej 10 oraz częściowy remont 2 klatek przy Łukaszyńskiej 46 C.

Ekipa wydziału Pomocniczego wykonała także remont kominów wentylacyjnych na budynku przy ul. Leszczynowej 5 , montując na wylotach nasady wspomagające wentylację grawitacyjną .

W robotach blacharskich wykonano niezbędne prace związane z wymianą rynien i rur spustowych na gankach przy budynkach Łukaszyńskiej 25, Orzechowej 33 i Piaskowej 12.

Z robót awaryjnych wykonano naprawę części ścian faktury elewacji na budynku przy Łukaszyńskiej 39 oraz Łukaszyńskiej 46A. Prace te również wykonywała ekipa W.Pom. Na budynku przy Łukaszyńskiej 46 dokonano remontu ław kominiarskich na dachu. W robotach brukarskich wykonano remont i poszerzenie chodnika przy ul. Orzechowej 42. Z drobniejszych robót remontowych wykonano białkowanie korytarzy piwnic przez własną ekipę w budynkach Kąpielowej 17 oraz Łukaszyńskiej 9, 31 i Piaskowej 12. W robotach sanitarnych wykonano wymianę poziomów rur ciepłej wody w piwnicach Budynku przy ul. Łukaszyńskiej 25 i Orzechowej 41. Z uwagi na bardzo zły stan techniczny dokonano także kompleksowej wymiany 11 pionów wod-kan w różnych bud. Należy nadmienić iż, budynki osiedla były budowane na przełomie lat osiemdziesiątych i materiały z tamtego okresu są w wielu budynkach w podobnym stanie technicznym. 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 2021.

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.

W bieżącym roku planowane jest wykonanie nowych jak i kontynuowanie rozpoczętych robót remontowych takich jak: Część z tych robót została już zakończona.

- Ocieplenie ścian od strony południowej oraz remont balkonów i loggi na budynku przy Leszczynowej 5.(w sumie wymienionych będzie 50 balustrad)
- Kompleksowe ocieplenie ścian i remont balkonów wraz z wymiana balustrad na budynku przy Orzechowej 50.
- Ocieplenie dwóch ścian szczytowych na budynku przy Orzechowej 42
- Ocieplenie szczytu wschodniego na budynku Łukaszyńska 25.
- Remont balkonów z odnowieniem elewacji na budynku przy Łukaszyńskiej 46 A.
- Malowanie elewacji od strony północnej na budynku przy Leszczynowej 7/13.
- remont kominów wentylacyjnych z montażem nasad wiatrowych na budynkach przy ul. Orzechowej 33, Leszczynowej 7/13 oraz Orzechowej 41.
- wymiana drzwi wejściowych do klatek na budynku przy Orzechowej 41.

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

- W miarę posiadanych środków planujemy również dokończenie remontu ściany południowej z remontem balkonów na budynku przy Orzechowej 30
- z drobniejszych robót planujemy robót planowana jest wymiana ław kominiarskich na dachach budynków przy Łukaszyńskiej 46 A B C.

W nieruchomościach garażowych przy Orzechowej 55 zaplanowano wykonanie remontu ścian między boksami od Nr 1 do 40 wraz z wymianą rynien i rur spustowych.

-W robotach sanitarnych zaplanowano w planie tegorocznym również większą rezerwę środków (180 tys.) na roboty awaryjne, szczególnie na wymianę pionów i poziomów wodno-kanalizacyjnych.

Plan i potrzeby na ten rok szacowane były na kwotę blisko 4 mln zł , jednak realizacja możliwa jest jednak tylko do kwoty 1,8 mln zł.

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.

Sporządził:



Kierownik Osiedla
Zenon Piekarczyk