

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI ZA 2024 ROK

## ZESPÓŁ OSIEDLI „PIASTOWSKIE – CENTRUM – KOPERNIKA”

---

Zespół Osiedli „Piastrwskie – 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,
- 77 klatek schodowych,
- 130 boksów garażowych

#### II. Grunty i infrastruktura terenowa

- 93 818 m<sup>2</sup> łączna powierzchnia gruntów
- 51 587 m<sup>2</sup> tereny zielone,
- 4 879 m<sup>2</sup> place zabaw i rekreacji,
- 14760 m<sup>2</sup> chodniki i ciągi pieszo-jezdne,
- 167 miejsc parkingowych,
- 3 095 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów,
- 14 osłon śmietnikowych.

#### III. Tereny i ich utrzymanie

- Tereny zielone: - 3 582,5 m<sup>2</sup> żywopłoty,  
- 51 587 m<sup>2</sup> trawniki.

**IV. Tereny przyległe należące do Urzędu Miasta utrzymywane przez Zespół Administracji Osiedla:** 4 516 m<sup>2</sup> chodniki, 4 760,7 m<sup>2</sup> tereny zielone – trawniki.

### OSIEDLE PIASTOWSKIE

Najstarszym z osiedli mieszkaniowych należące do Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "ZGODA" jest **osiedle Piastrwskie**. 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 m<sup>2</sup>** a w skład wchodzi 19 budynków mieszkalnych. 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 "Piastr"**. Powyższe zasoby znajdują się na **13 wydzielonych nieruchomościach** na które składają się **26 820 m<sup>2</sup>** powierzchni terenów zielonych, **1 058,70 m<sup>2</sup>** powierzchni garaży - **32 miejsca garażowe** oraz **4 082 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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 „Kryształową Cegłę” za modernizację przestrzeni publicznej w osiedlach Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA”. Poniżej podział osiedla na nieruchomości:

**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 193m<sup>2</sup> powierzchni terenów zielonych**. Na osiedlu zlokalizowany jest **1 plac zabaw** o powierzchni **265 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**.

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 m<sup>2</sup>** w tym **17 574 m<sup>2</sup> to powierzchnia terenów zielonych**. Na osiedlu znajdują się trzy **place zabaw o łącznej powierzchni 532,15 m<sup>2</sup>**. Powierzchnia garaży wynosi **1 386 m<sup>2</sup>** tj. 83 boksy.

Zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845) wymienione nieruchomości mieszkalne i niemieszkalne z terenami i obiektami stanowiącymi mienie spółdzielni funkcjonują i rozliczane są samodzielnie w działalności gospodarczej administracji.

## **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 2024 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 ramach konserwacji terenów zielonych wykonywane były roboty pielęgnacyjne tj.: koszenie trawy, strzyżenie żywopłotów, przycinanie krzewów, wycinka chorych, suchych drzew, korekta koron powodujących zacinienie 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 wiatrotapach. 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 w ostonach śmietnikowych oraz teren wokół nich. W razie potrzeby zbierano z osiedli pozostawione papiery, torebki foliowe oraz odpadki kuchenne.

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 2024r. w/w grupa wykonała łącznie 547 usług hydraulicznych, 112 stolarskich, 54 elektrycznych.** Pracownicy administracji w systemie bieżącym dostarczają korespondencję do skrzynek pocztowych użytkowników mieszkań. Ponadto 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 dojeżdżać 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.

## REALIZACJA GŁOSÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW W 2024R. ORAZ SPRAWY BIEŻĄCE DOT. ZESPOŁU OSIEDLI :

P. Kazimierz Jankowski zam. Spółdzielcza 1/31; podniósł temat dokarmiania gołębi oraz zwrócił uwagę na brzozę dwupienną rosnącą między IV a V klatką odchylną od pionu – czy nie należałoby jej wyciąć? Wniosek o wycięcie drzewa został złożony do Konserwatora Zabytków, który został rozpatrzony pozytywnie. Na początku 2025r. drzewo zostało usunięte.

P. Rudolf Skolimowski zam. Ziemowita 4/22; po drugiej stronie ul. Warszawskiej za przejściem dla pieszych żeby przejść do sklepu Biedronka trzeba pokonać wysoki krawężnik. Czy Spółdzielnia mogłaby zwrócić się do właściciela terenu z prośbą o obniżenia krawężnika? Powyższe dotyczy terenu poza granicami osiedla. Wysoki krawężnik został usunięty podczas remontu przebudowy ul. Warszawskiej trwającego do grudnia 2024r.

Od 1 stycznia 2025r. nastąpiła zmiana w sposobie segregacji odpadów komunalnych. Frakcja mokra została zastąpiona dwiema frakcjami – odpady kuchenne i odpady reszkowe. Prosimy mieszkańców o zapoznanie się z informacją otrzymaną do skrzynek pocztowych i zastosowanie się do nowych zasad.

## PRACE REMONTOWE WYKONANE NA OSIEDLACH W 2024R:

### Prace zrealizowane na osiedlu Piastowskim:



**1. Malowanie elewacji budynku przy ul. Ziemowita 1**



**2. Remont balkonów w budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 10**

### Roboty Sanitarne:

#### **1. Wymiana pionu wod-kan w budynku przy ulicy:**

- Bolesława Chrobrego 8 - 1szt. w lokalach 11 i piwnicy
- Bolesława Chrobrego 9 - 1szt. w lokalach 5,11,17,23,29
- Spółdzielcza 1 - 1szt. w lokalach 11,13,15,17,19
- Spółdzielcza 2 - 2szt. w lokalach 1,4,7,10,13
- Warszawska 19 - 2szt. w lokalach 5,9,13,17 oraz lokalach 2,7,11,15,19
- Warszawska 19A - 1szt. w lokalach 26,28,30,32,34

#### **2. Wymiana części poziomej kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. B. Chrobrego 7**

#### **3. Wymiana części poziomej z.w., c.w. i cyrkulacji w budynku przy ul. Warszawskiej 19**

### Roboty Elektryczne:

**Wymiana opraw żarowych na LED w piwnicach w budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 2**

### Prace zrealizowane na osiedlu Centrum:

#### Roboty Sanitarne:

- 1. Wymian pionów wod-kan w budynku przy ul: Zamkowa 1, ul. Budkiewicza 16**
- 2. Wymiana poziomej c.w. i cyrkulacji w budynku przy ul. Zamkowa 1A**

## Prace zrealizowane na osiedlu Kopernika:

### Roboty Budowlane:

1. Remont kl. schodowych w budynku przy ul.: Kopernika 5 - klatka nr 3



2. Opracowanie projektu remontu elewacji oraz docieplenie elewacji w budynku przy ul. Kopernika 10 - ściana wschodnia I klatki oraz docieplenie cokołu ściany południowej,

3. Kopernika 3 - docieplenie ściany wschodniej i części południowej wraz z montażem obróbek blacharskich

4. Malowanie elewacji budynku przy ul. Kopernika 8

5. Remont pokrycia dachu na budynku przy ul. Kopernika 6

6. Wymiana okien w wiatrołapie budynku przy ul. Kopernika 3A - 2 szt.

7. Remont podestów wejściowych ul. Kopernika 3A - 2 szt.

### Roboty Sanitarne:

1. Remont szafek gazomierzowych oraz wymiana zaworów w budynku przy ul. Kopernika 12A - 1 szt.

2. Wymiana zaworów termostatycznych w budynku przy ul. Kopernika 6 - 75 szt.

3. Wymiana pionu wod-kan w budynku przy ulicy:

- Kopernika 4 - 1szt. w lokal 2,6,10,14,18
- Kopernika 10 - 1szt. w m 91,93,95,97,99
- Kopernika 10 - 2szt. w lokalach 41,44,47,50,53
- Kopernika 12A - 1szt. w lokalach 11,13,15,17,19
- Kopernika 12A - 1szt. w lokalach 12,14,16,18,20



### Roboty Elektryczne:

**Przebudowa instalacji odgromowej na budynku przy ul. Kopernika 10 - 2szt.**

### Garaże:

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

### PRACE REMONTOWE O MNIEJSZYM ZAKRESIE:

- Remont podłogi balkonu na budynku przy ulicy: Ziemowita 4 m 21
- remont, uzupełnienie i podnoszenie zapadniętej kostki brukowej na chodnikach, ciągach pieszo-jezdnych oraz miejscach postojowych, parkingach,
- malowanie pomieszczeń piwnicznych ogólnego użytku wraz z gruntowaniem posadzek
- konserwacja i wymiana ławek osiedlowych,
- 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 krater przy budynkach mieszkalnych, placach zabaw, ACO przy budynkach użytkowych i garażach,
- uszczelnianie niewielkich przecieków dachów pokrytych papą termozgrzewalną oraz rynien i rur spustowych.

## PLAN RZECZOWO-FINANSOWY REMONTÓW NA 2025 ROK

### Osiedle Piastowskie

#### Roboty budowlane:

1. Malowanie elewacji na budynku przy **ul. B. Chrobrego 1** – ściana zachodnia, północna i południowa oraz na budynku przy ul. Ziemowita 3 - ściana zachodnia, północna i południowa
2. Remont klatki schodowej w budynku przy **ul. B. Chrobrego 1 (zrealizowano)**
3. Remont balkonów na budynku przy **ul. Ziemowita 4 – 7szt oraz B. Chrobrego 9 - 6szt.**
4. Remont loggie na budynku przy **ul. B. Chrobrego 7 - 5 szt.**

### Osiedle Centrum

1. Wymiana instalacji wod kan wg potrzeb oraz awarie i roboty nieprzewidziane

## Osiedle Kopernika

### Roboty budowlane:

1. Remont elewacji na budynku przy **ul. Kopernika 10** - docieplenie szczytu strona południowa wraz z remontem balkonów - 5szt. oraz ocieplenie ściany wschodniej wraz z remontem 10szt. balkonów oraz wymiana okien w wiatrołapach - 7szt.

### Roboty zespołu garaży na Osiedlu Kopernika:

1. Pokrycie dachu papą termozgrzewalną na budynku **garaży przy ul. Pokoju** (2 etap)  
**(zrealizowano)**

Kierownik Administracji Zespołu Osieli

„Piastowskie, Centrum, Kopernika”

*Beata Kot*

