

# Sprawozdanie z działalności Administracji osiedla "Młodych" za rok 2019

## 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 potoczna nazwa "Serbinowa" odeszła w zapomnienie.



Teren osiedla zajmuje powierzchnię ponad 18 hektarów w której 9,52 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 4,74 ha. Ilość miejsc postojowych na osiedlu szacuje się na 969 miejsc 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 w roku 2017 obok Pawilonu Handlowego przy Orzechowej 34 wykonano plac rekreacyjny dla organizacji imprez przez pobliską filię Bialskiego Centrum Kultury.

Do tego celu ułożono kostkę brukową i zamontowano tam 14 nowoczesnych ławek. Teren ten po jego modernizacji ożywił to miejsce i stał się także miejscem spotkań sąsiadów a także matek z dziećmi. Od momentu jego budowy odbyło się tam wiele festynów organizowanych przez Miejską Bibliotekę Publiczną i Bialskie Centrum Kultury.



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.

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



## 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	Kapielowa 17,19 Orzechowa 24,24A,26
511	3206	Orzechowa 30 Łukaszyńska 9,11,13
512	3223	Łukaszyńska 37,39
513	3207	Kapielowa 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 10 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 sprzątnięty 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 pochłanianie to wiele czasu który mógłby być wykorzystany na inne niezbędne prace porządkowe.

W wielu przypadkach stwierdza się brak segregacji odpadów. Co niektórzy uważają, że pracownicy zatrudnieni w administracji powinni za nich posegregować odpady a przypadki zwrócenia uwagi wywołują niekiedy agresję w stosunku do pracowników.

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. 2,5 km żywopłotów.

W okresie zimowym zobligowani jesteśmy do odśnieżania chodników i ciągów pieszo-jezdnych oraz posypywania ich piaskiem. Z uwagi na korzystne warunki pogodowe nie było zbyt wiele okazji do tych prac, co jednocześnie pozwoliło nam lepiej posprzątać tereny osiedla a tym samym zaoszczędzić koszty związane z pracą sprzętu. Administracja sprawuje również nadzór nad pracą konserwatorów, którzy usuwają usterki zgłoszone przez lokatorów. W roku 2019 odnotowano:

- 418 zgłoszeń mieszkańców w zakresie instalacji hydraulicznej,
- 306 zgłoszeń w zakresie instalacji elektrycznej,
- 319 zgłoszeń w zakresie usług ślusarsko-stolarskich,
- 561 zgłoszeń natury ogólnej.

W zakresie porządku publicznego, aktów wandalizmu czy dewastacji nie odnotowano większych zgłoszeń w tym temacie, niemniej jednak jesteśmy w stałym kontakcie zarówno ze Strażą Miejską jak i Dzielnicowym naszego osiedla.

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

Dodatkowym zajęciem pracowników administracji jest łagodzenie konfliktów międzysąsiedzkich oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji zgodnie z obowiązującymi przepisami. 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 ksiąg obiektów.

W roku 2015 na wniosek mieszkańców po raz pierwszy na osiedlu zaczęły świadczyć usługi firmy sprząające klatki schodowe. Do końca 2019 roku taką formą sprzątania jest objęte 133 klatki (na 160) w 47 budynkach.

## **WYKONANY ZAKRES PRAC REMONTOWYCH W ROKU 2019**

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 2019 wyniosły 1.467.999,00zł, przy czym faktyczne środki jakimi dysponowaliśmy stanowiły kwotę 1.266.544,00 zł, co wynikało z niedoboru na funduszu remontowym jaki powstał w roku 2018 z uwagi na wykonanie pilnych robót remontowych na Osiedlu Młodych.

W ramach tej kwoty zaplanowano kontynuację prac termomodernizacyjnych z roku 2018 na budynkach przy ul. Orzechowej 39 i Łukaszyńskiej 15

Zrealizowano kolejny etap modernizacji budynku przy ul. Łukaszyńskiej 15 wykonując docieplenie dwóch ścian szczytowych. Docieplenia szczytów wykonano również na budynku przy Łukaszyńskiej 11 oraz jeden szczyt przy Kąpielowej 17.

Zakończono proces wymiany balustrad i odnowienie elewacji w budynkach przy ul.

Orzechowej 36 (łącznie w roku 2018-19 wymieniono na tym budynku 70 balkonów i 10 loggi) oraz przy Piaskowej 12 (wymieniono wszystkie balustrady na 69 balkonach)

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 .



Orzechowa 36



Piaskowa 12

Z uwagi na to ,że są to duże budynki a ograniczone środki nie pozwalały zrealizować całości zadań realizację tych zamierzeń rozłożono na okres 2 lat.

Podobnie zakończono prace przy modernizacji elewacji i balkonów na budynku przy ul. Orzechowej 39 (do dokończenia została ściana osłonowa od strony wschodniej której realizację przewidujemy na rok przyszły. )



Orzechowa 39 - po remoncie



Orzechowa 39- przed remontem

Stan techniczny balustrad balkonowych po czterdziestoletnim okresie użytkowania kwalifikuje się w wielu budynkach do pilnej wymiany. Dokonując corocznych przeglądów mamy świadomość i ocenę poszczególnych budynków co do koniecznych prac remontowych. Z uwagi na konieczne prace na zewnątrz budynków nie wykonano żadnych robót wewnątrz budynku takich jak remonty klatek schodowych oraz ograniczono do niezbędnego minimum wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych.

Wykonano remont kominów wentylacyjnych przy ul. Kąpielowej 19.

W robotach blacharskich wykonano niezbędne prace związane z wymianą rynien i rur spustowych na gankach przy budynkach Łukaszyńska 9,11 i dwie klatki Łukaszyńska 17.

Z drobniejszych robót remontowych wykonano białkowanie korytarzy piwnic przez własną ekipę w budynkach Łukaszyńskiej 37, 39 oraz Piaskowej 6, 8, 10 .

Korzystając z własnej zwyczajki umyto zagłonięte ściany na budynku przy Łukaszyńskiej 11 a także pomalowano jeden szczyt ściany przy Łukaszyńskiej 9.

Przy ul. Łukaszyńskiej 46B wykonano zatokę parkingową z kostki brukowej na 10 miejsc postojowych z wykonaniem oświetlenia. Z robót drogowych wykonano także miejscowe naprawy chodników na osiedlu oraz nowy wjazd na parking przy ul. Orzechowej 30. W robotach sanitarnych wykonano wymianę poziomów rur w piwnicach 4 budynków, były to budynki Łukaszyńska 37, 39 oraz Orzechowa 30 i 56. Z uwagi na bardzo zły stan techniczny dokonano także kompleksowej wymiany 15 pionów wodno-kanalizacyjnych. 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 2020.**

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.

- Dokończenie termomodernizacji poprzez ocieplenie ściany osłonowej na budynku przy ul. Łukaszyńskiej 15 wraz z remontem wiatrołapów.
- Ocieplenie ścian od strony południowej oraz remont balkonów na budynku przy Łukaszyńskiej 11. ( w sumie wymienionych będzie 50 balustrad )
- Rozpoczęcie ocieplenia ścian i remontu balkonów budynku przy Orzechowej 30  
Należy nadmienić iż z uwagi na wielkość obiektu roboty na tym budynku podzielono na 3 etapy, w roku bieżącym wykonamy remont 25 balkonów i 5 loggi., a w roku przyszłym planujemy dokończenie remontu elewacji i pozostałych balkonów (całkowita ilość balkonów na tym budynku to 90 szt.)
- Zakończono już remont elewacji wraz z remontem balkonów od strony zachodniej i południowej na budynku przy ul. Piaskowej 12, w sumie na przełomie 2018-20 wykonano wymianę balustrad w 69 balkonach.
- Na budynku przy Piaskowej 10 zakończono już prace związane z remontem trzech klatek schodowych,
- Na budynku przy Łukaszyńskiej 46C planowane jest wykonanie zadaszeń nad balkonami ostatniej kondygnacji  
Planujemy jeszcze dokonać malowania niektórych najbrudniejszych elewacji na budynkach przy pomocy własnej ekipy i własnego sprzętu, będą to ściany stron północnych budynków przy Orzechowej 33 oraz mycie ścian na budynku przy Łukaszyńskiej 25 a w przypadku zaoszczędzenia środków ewentualne jej pomalowanie.
- Na budynku przy Leszczynowej 5 planowany jest remont kominów z montażem nasad wiatrowych.

W nieruchomościach garażowych przy Orzechowej 55 zaplanowano wykonanie remontu Ścian szczytowych wraz z naprawą obróbek blacharskich, natomiast w garażach na skarpie planujemy wykonać remont kominów wentylacyjnych.

-W robotach sanitarnych zaplanowano i na chwilę obecną już wykonano wymianę poziomów rur ciepłej wody w piwnicach budynków przy ul .Orzechowej 30 i Łukaszyńskiej 37. W ramach tegorocznych środków poza planem z uwagi na ich zły stan techniczny wykonano też wymianę rur ciepłej wody w piwnicach przy Orzechowej 50 i Łukaszyńskiej 39.

Należy nadmienić iż, w planie tegorocznym przewidziano również większą rezerwę środków (140 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 1,4 mln zł.

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

Administracja osiedla ściśle współpracowała także z organami statutowymi Spółdzielni tj. z członkami Rady Nadzorczej zamieszkałymi w naszym osiedlu a także z Radą Osiedla W składzie Krystyna Nowicka -przewodnicząca, Stanisław Lauferski -sekretarz oraz członkowie Alicja Kozak, Olesiejuk-Wierzbička Alina, Agnieszka Barysz, Marcin Izdebski i Tadeusz Mikinnik Sprawy które były poruszane to między innymi dalsza poprawa estetyki osiedla , organizacja Budżetu Obywatelskiego, wystąpienia do władz miasta o przebudowę ulicy Leszczynowej i poprawę bezpieczeństwa na skrzyżowaniu ulicy Orzechowej a także uczestnictwo w kształtowaniu i opiniowaniu planu remontów . Dążeniem pracowników administracji jest stałe systematyczne polepszanie jakości życia i obsługi interesantów.

Sporządził:

  
Kierownik Osiedla

Zenon Piekarczyk