

Sprawozdanie z działalności Administracji nr 4 Osiedli im. B. Prusa i Piastowskie za 2024 rok

Administracja Nr 4 obejmuje Osiedla B. Prusa i Piastowskie i zarządza łączną powierzchnią 32,5 ha w tym 16,7 ha to tereny zielone. Stan zasobów Administracji to łącznie 80 budynków mieszkalnych, (w tym Dom Seniora), 3303 lokali mieszkalnych, 307 garaży, 45 lokali użytkowych. W 2024 r. struktura organizacyjna Administracji obejmowała: Kierownik i Zastępcę Kierownika Administracji, czterech Administratorów (po 2 na każdym osiedlu), 7 konserwatorów, 18 gospodarzy rejonów (12 – osiedle Prusa, 6 - osiedle Piastowskie).

Głównym zadaniem Administracji było utrzymanie obiektów w należytym stanie technicznym oraz zapewnienie

pełnej obsługi w zakresie dbałości o czystość i porządek w budynkach i ich otoczeniu. Praca Administracji Osiedla to nie tylko realizacja zadań statycznych ale również realizacja zadań wynikających z sytuacji nagłych, awaryjnych oraz dewastacji, w wyniku których wykonano ok. 6 tys. zleceń na łączną kwotę 733 tys.

Do zadań wykonywanych regularnie należy: opracowywanie planów rzeczowo – finansowych remontów i konserwacji zgodnie z przepisami prawa budowlanego w oparciu o rozpoznane potrzeby i możliwości ich pokrycia z opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego, prowadzenie na bieżąco ksiąg obiektów budowlanych dla poszczególnych budynków, organizo-

wanie i nadzorowanie prac związanych z porządkiem na osiedlu. Podstawą bieżącej działalności gospodarczej w roku 2024 był plan gospodarczo-finansowy remontów i konserwacji zasobów. Plan oparty był na protokołach z technicznych rocznych przeglądów budynków i planach remontów z roku ubiegłego i zawierał zestawienie wszystkich potrzeb remontowych, a także robót, których konieczność wykonania określają przepisy prawa budowlanego. Remonty zasobów prowadzone były przez konserwatorów administracji oraz przez wykonawców firm zewnętrznych. Prowadzono również kontrolę urządzeń i instalacji w budynkach w terminach określonych przepisami.

OSIEDLE PIASTOWSKIE



W skład Osiedla Piastowskie wchodzi 30 budynków mieszkalnych, w tym 8 budynków wysokich. We wszystkich budynkach znajduje się 1314 lokali mieszkalnych. Osiedle zajmuje obszar 10,71 ha powierzchni, z czego połowa to tereny zielone.

Zasoby Osiedla to również lokale użytkowe, które znajdują się w czterech budynkach handlowo- usługowych oraz 258 garaży.

Koszt prac remontowych w Osiedlu Piastowskie w 2024 roku wyniósł: 1 399 348,74 zł

Poniżej przedstawimy Państwu główne prace zrealizowane z funduszu remontowego dla poszczególnych Nieruchomościach:

Nieruchomość I

ul. B. Śmiałego 6,8,12 ; Gliniana 43

ul. B. Śmiałego 6

- Remont murku po dewastacji.
- Remont balkonu.
- Usunięcie awarii poziomego kanalizacyjnego w pomieszczeniu garażowym.



ul. B. Śmiałego 8

- Wymiana pompy wody i sterownika w wentylatorowni.
- Remont balkonu.
- Naprawa bramy garażowej.

ul. B. Śmiałego 12

- Remont tarasu.
- Remont balkonu tzw. nerki.
- Remont opaski przed wejściem do klatki.
- Remont opaski z wykonaniem izolacji czerpni oraz wykonanie orynnowania zadaszenia do budynku.
- Wymiana turbiny wentylatora.

ul. Gliniana 43

- Wymiana 2 szyb fasadowych.
- Naprawa poszycia dachowego.
- Naprawa wentylacji mechanicznej garaży.
- Wymiana pompy wody.
- Uszczelnienie styku okien ze ścianą zewnętrzną budynku.
- Naprawa bramy garażowej.

Nieruchomość II

– ul. B. Chrobrego 24 ; K. Wielkiego 13.

ul. B. Chrobrego 24

- Naprawa urządzeń na placu zabaw.
- Naprawa pionu kanalizacyjnego.
- Naprawy dźwigu osobowego, m.in. po dewastacji.
- Interwencja po awarii – wentylacja.
- Sprawdzenie przewodów spalinyowych i wentylacyjnych.
- Awaryjna naprawa komina z malowaniem nasad kominowych.

- Wykonanie częściowego remontu instalacji odgromowej.

ul. K. Wielkiego 13

- Naprawa dźwigu osobowego.
- Wykonanie częściowego remontu instalacji odgromowej.
- Awaryjna naprawa komina oraz malowanie nasad kominowych.

Nieruchomość III

**- ul. B. Chrobrego 15, 17;
L. Czarnego 5, 7.**

ul. L. Czarnego 5

- Wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych z wykonaniem barierki.
- Likwidacja zapadlin wraz z regulacją studzienki.
- Remont wejścia do klatki schodowej



ul. L. Czarnego 7

- Usunięcie awarii wod.-kan. w budynku.
- Malowanie wejścia do klatki schodowej.
- Wymiana rury spustowej.
- Regulacja studzienki z likwidacją zapadlin.
- Usunięcie awarii pionu instalacji kanalizacyjnej wraz z częścią wspólną.

ul. B. Chrobrego 15

- Naprawy dźwigu osobowego, m.in. wymiana koła ciernego, lin, agregatu i sterownika.
- Sprawdzenie przewodów spalinywych i wentylacyjnych.
- Remont parteru klatki schodowej z wymianą drzwi do piwnic.
- Montaż drzwiczek gazowych.

ul. B. Chrobrego 17

- Remont parteru klatki schodowej.



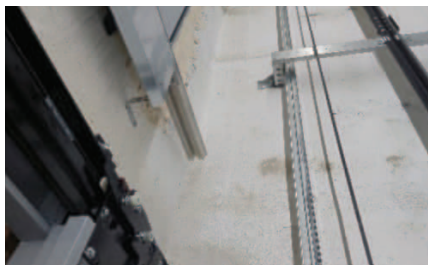
- Wymiana rury spustowej.
- Usunięcie awarii wodno-kanalizacyjnej.

Nieruchomość IV

-ul. B. Chrobrego 20; K. Wielkiego 9.

ul. B. Chrobrego 20

- Wymiana dźwigu osobowego (spłata ostatniej raty).
- Naprawy dźwigu osobowego.
- Naprawa urządzeń na placu zabaw.
- Wykonanie częściowego remontu instalacji odgromowej.



ul. K. Wielkiego 9

- Naprawy dźwigu osobowego.

Nieruchomość V- ul. B. Chrobrego 1,3,5,7,9.

ul. B. Chrobrego 3

- Wymiana rury spustowej.
- Czyszczenie pionu kanalizacyjnego w budynku.
- Naprawa poszycia dachowego.

ul. B. Chrobrego 5

- Remont urządzeń na placu zabaw.
- Wymiana uszkodzonego orynnowania i obróbek blacharskich.
- Remont parteru klatki schodowej z wymianą drzwi wejściowych do piwnic.
- Mycie elewacji.
- Wymiana części pionu wod.-kan. w budynku.

ul. B. Chrobrego 9

- Konserwacja pokrycia dachowego.
- Wymiana uszkodzonego orynnowania i obróbek blacharskich.
- Naprawa dźwigu osobowego.



Nieruchomość VI – ul. B. Chrobrego 8, 10, 12, 16; K. Wielkiego 1,3; B. Śmiatego 3,5,7.

ul. B. Chrobrego 8

- Dostosowanie instalacji wodnej do pierwotnego montażu wodomierzy.

ul. B. Chrobrego 10

- Docieplenie ściany wschodniej budynku.
- Montaż przedłużeń kominowych wraz z dociepleniem kominów.
- Wymiana centrali domofonowej z analogowej na cyfrową.
- Wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych wraz z wykonaniem barierki.
- Wymiana kosza zlewowego.





ul. B. Chrobrego 12

- Malowanie parteru klatki schodowej.

ul. B. Chrobrego 16

- Montaż lampy zewnętrznej.
- Naprawy dźwigów osobowych.
- Sprawdzanie wentylacji po awarii.
- Uszczelnienie instalacji gazowej.
- Sprawdzenie instalacji wentylacyjnej.
- Remont urządzeń na placu zabaw.

ul. K. Wielkiego 1

- Wymiana rury spustowej.
- Czyszczenia pionu kanalizacyjnego w budynku.

ul. K. Wielkiego 3

- Remont parteru klatki schodowej.
- Wymiana drzwi wejściowych do piwnicy.
- Czyszczenie pionu kanalizacyjnego.
- Wymiana części pionu wod.-kan.

ul. B. Śmiałego 3

- Czyszczenie pionu kanalizacyjnego w budynku.
- Dostosowanie instalacji wodnej do pierwotnego montażu wodomierzy.

ul. B. Śmiałego 5

- Wymiana rur spustowych.
- Czyszczenie pionu kanalizacyjnego w budynku.
- Dostosowanie instalacji wodnej do pierwotnego montażu wodomierzy.

Nieruchomość VII – ul. B. Chrobrego 2,4.

ul. B. Chrobrego 2

- Remont balkonów od strony zachodniej.
- Naprawa dźwigu osobowego.

ul. B. Chrobrego 4

- Dostosowanie instalacji wodnej do pierwotnego montażu wodomierzy.
- Naprawa blachy elewacji technologią alpinizmu przemysłowego

Nieruchomość VIII – ul. Mieszka I

- Wykonanie pomiarów elektrycznych w lokalach mieszkalnych po zalaniu.
- Naprawy dźwigu osobowego.
- Awaryjne usunięcie przecieków na dachu, uszczelnienie okien i potaci dachu papą termozgrzewalną.
- Dostosowanie instalacji wodnej do pierwotnego montażu wodomierzy.

Nieruchomość IX- ul. K. Wielkiego 5

- Usunięcie awarii pionu wodnego w budynku.
- Wymiana skorodowanego trójnika wody wraz z podejściem do pionu i wyprowadzenie zaworu na korytarz z piwnicy.
- Wykonanie częściowego remontu instalacji odgromowej.
- Wymiana części pionu wod.-kan.

Nieruchomości garażowe:

Nieruchomość X

- Budynki garażowe przy ul. B. Śmiałego 2

- Wymiana rury spustowej.

Nieruchomość XIV- Budynki garażowe przy ul. L. Czarnego 13

- Remont wiaty śmietnikowej po pożarze.
- Naprawa szlabanu po dewastacji.

Ponadto wykonano:

- Przeglądy elektryczne 5-cio letnie - całe osiedle.
- Usuwanie awarii gazowych -całe osiedle.
- Usuwanie nieszczelności w mieszkaniach i plombowanie gazomierzy- całe osiedle.
- Przekładka kostki, likwidacja zapadlin w różnych częściach Os. Piastowskie.
- Remont schodów przy fontannie.
- Wykonanie zasilenia i montaż dwóch lamp oświetlających maszt przy fontannie.
- Wymiana wodomierzy – całe osiedle.
- Wymiana lamp numerycznych na budynkach mieszkalnych.

- Wykonanie pomiarów instalacji odgromowej – Nieruchomość I oraz w budynkach wysokich na Osiedlu.

Uprzejmie informujemy, że w 2024 roku w lokalach mieszkalnych naszego osiedla wykonaliśmy kompleksową wymianę wodomierzy ciepłej i zimnej wody. Liczniki zostały wyposażone w tzw. nakładki umożliwiające jednocześnie zdalne odczytywanie wszystkich stanów wodomierzy zachowując datę odczytu, bez konieczności angażowania mieszkańców oraz zdjęcie z Państwa obowiązku podawania stanów liczników w wyznaczonych terminach.

NA ROK 2025 ZAPLANOWANO NASTĘPUJĄCE PRACE REMONTOWE W OSIEDLU PIASTOWSKIE:

W wyniku przeglądu technicznego budynków mieszkalnych w Osiedlu Piastowskie w planie remontów na 2025 r. uwzględniono w ramach środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym następujące prace do przeprowadzenia w poszczególnych Nieruchomościach.

- ul. B. Śmiałego 6 – remont dojazdu do Nieruchomości I.
 - ul. Gliniana 43 – remont poszycia dachowego i opaski, remont tarasu, remont balkonów.
 - ul. B. Śmiałego 12 – remont balkonu tzw. nerki.
 - ul. B. Chrobrego 24 – remont klatki schodowej.
 - ul. B. Chrobrego 3 – docieplenie ściany wschodniej i stropodachu.
 - ul. B. Chrobrego 8 – remont przyłącza wodnego do budynku.
 - ul. B. Chrobrego 16 – wymiana dźwigu osobowego.
 - ul. B. Chrobrego 2 - remont balkonów – 3 piony.
 - ul. K. Wielkiego 5 – pełna termomodernizacja z remontem balkonów ze środków pozyskanych z zewnątrz (kredyt, program „Feniks”)
- W roku 2025 zostały uwzględnione także:**
- Naprawy dźwigów osobowych.
 - Przeglądy kominiarskie, gazowe, roczne.
 - Awaryjne prace naprawcze instalacji wod.- kan., gazowej, elektrycznej w budynkach.
 - Naprawy po dewastacjach mienia.

Zwyczajowo, apelujemy do Państwa o niedokarmianie ptaków w okresie letnim, ponieważ ptactwo w tym czasie doskonale sobie radzi z wyszukiwaniem pożywienia. Prosimy nie wyklądać żywności na parapetach okiennych ze względu na pozostawiane przez ptaki zanieczyszczenia, które niszczą elewacje budynków, także te elewacje odnowione. Szkoda poniesionych kosztów na ten cel – przecież to Państwa pieniądze.

Szczególnie prosimy właścicieli niezamieszkałych lokali mieszkalnych o skuteczne zabezpieczenie balkonów przed gniazdowaniem gołębi. Liczne zgłoszenia naszych mieszkańców dowodzą, że gołębie szczególnie upodobały sobie te balkony, na których od wiosny do kresu lata – bez płoszenia ich – rozmnażają się, a tym samym w znacznie większym stopniu zanieczyszczają balkony, a po opadach deszczu rozmyte odchody, pióra i drobne gałązki spływają po elewacji i brudzą balkony poniżej. Takie widoki nie wpływają korzystnie na estetykę budynku i terenu wokół. Dbajmy o nasze nieruchomości – przecież znacznie przyjemniej mieszka się w odnowionych, zadbanych i czystych budynkach.

Ponadto, nie mniej istotnym problemem jest wabienie ptactwa „łatwym” pożywieniem, które gromadzi się i przebywa w bliskim sąsiedztwie człowieka i jest bezpośrednim źródłem

groźnych dla człowieka drobnoustrojów chorobotwórczych, pasożytów i wirusów wywołujących liczne choroby i powodujące alergię.

Przypominamy o zakazie składowania w pomieszczeniach ogólnego użytku – wózkowniach, pralniach, sušarniach i na klatkach schodowych niepotrzebnych rzeczy. O zakazie informowaliśmy wielokrotnie i informujemy na bieżąco w formie ogłoszeń zamieszczanych na klatkach schodowych budynków. Po upływie wyznaczonego w ogłoszeniu terminu pozostawione rzeczy zostają uznane, jako porzucone i są uprzątnię przez pracowników Administracji. Zagrożone pomieszczenia, zastawione meblami korytarze i mocowane rowery do poręczy stanowią bezpośrednie zagrożenie pożarowe, które podczas ewakuacji są utrudnieniem dla służb ratowniczych i porządkowych. W każdym budynku do dyspozycji Państwa jest pomieszczenie wózkowni, gdzie przetrzymywane m.in. wózki i rowery są skutecznie zabezpieczone przed kradzieżą. Prosimy o korzystanie z tych pomieszczeń.

Kolejną problematyczną sprawą jest właściwa segregacja śmieci. Wyrzucanie przez mieszkańców wszelkich odpadów wyłącznie do frakcji zmieszanej często jest powodem odmowy odbioru odpadów przez firmę EKO-LAND. W następstwie czego, gospodarze rejonów ręcznie segregują śmieci. Prosimy

o segregowanie śmieci i wrzucanie do odpowiednio oznaczonych pojemników. Interwencje naszych mieszkańców dotyczą także opóźnień w odbiorze odpadów, czego powodem są zastawiane przez parkujące samochody wejścia do altan śmietnikowych i dostępny do zsyków w budynkach wysokich.

Gospodarze rejonów wykonujący swoje obowiązki związane z należytą dbałością o czystość i porządek na osiedlu zajmują się pielęgnacją terenów zielonych. Koszą trawniki, przycinają żywopłoty i krzewy. Kolejny już rok wszystkie te prace wykonujemy własnymi siłami i nie korzystamy z usług żadnej firmy zewnętrznej. Zaoszczędzone środki finansowe możemy przeznaczyć na wymianę lub uzupełnianie sprzętu ogrodniczego.

W minionym roku pracownicy Działu Terenów Zielonych LSM przygotowali miejsce i wysiali kolejne łąki kwietne, które cieszą się ogromnym zainteresowaniem mieszkańców. Łąka wzbogaca zieleni, jest schronieniem dla zwierząt i owadów oraz zapylaczy, w tym pszczoł, które zbierając pyłek pełnią pożyteczną rolę w ekosystemie. Łąka stanowią dla nich miejsce do rozmnażania i schronienie.

Jest nam niezmiernie miło, że mieszkańcy doceniają każdą inicjatywę. Administracji i bardzo za te słowa uznania dziękujemy.

Na naszym Osiedlu obok pięknie oświetlonej fontanny, został zamontowany maszt, na którym po raz pierwszy z okazji Święta Państwowego – Dnia Flagi Rzeczypospolitej Polskiej – 2 maja, została podniesiona flaga Polski.



WNIOSKI ZGŁOSZONE NA IV CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA odbytego w dniu 03 czerwca 2024 roku - Osiedle Piastowskie

1. Wnioskuje o wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych do budynku przy ul. Leszka Czarnego 5.

Wniosek został zrealizowany. Podjazd dla osób niepełnosprawnych do budynku przy ul. Leszka Czarnego 5 został wykonany.

2. Wystawić tablice informacyjne przy miejscach dokarmiania gołębi.

Wniosek został zrealizowany. Tablice informujące o zakazie dokarmiania ptaków zostały usytuowane na terenie osiedla.

3. Wniosek o podjęcie uchwały przez Walne Zgromadzenie LSM w sprawie sporządzenia przez LSM ekspertyzy budowlanej oceniającej stan stropu w budynkach przy ul. Bolesława Śmiałego 6, 8, 12 oraz Gliniana 43 wykonanej przez wybrany przez mieszkańców podmiot w celu montażu platformy pionowej będącej platformą dla osób niepełnosprawnych.

Wniosek w trakcie konsultacji i weryfikacji

Kierownik Administracji Osiedla Nr 4
Pełnomocnik Zarządu
im. B. Prusa, Piastowskie
Krzysztof Wójtowicz

Z-ca Kierownika
Administracji Osiedla Nr 4
im. B. Prusa, Piastowskie
Elżbieta Niewińska