

## Sprawozdanie z działalności Administracji nr 4 Osiedli im. B. Prusa i Piastowskie za 2025 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 2025 r. struktura organizacyjna Administracji obejmowała: Kierownik i Zastępca Kierownika Administracji, czterech Administratorów (po 2 na każdym osiedlu), 6 konserwatorów, 18 gospodarzy rejonów (12 – osiedle im. B. Prusa, 6 - osiedle Piastowskie).

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

nie pełnej obsługi w zakresie dbałości o czystość i porządek w budynkach i ich otoczeniu. Praca Administracji Osiedla to nie tylko realizacja zadań stałych ale również realizacja zadań wynikających z sytuacji nagłych, awaryjnych oraz dewastacji, w wyniku których wykonano ok. 2200 zleceń.

Do zadań wykonywanych regularnie należy zaliczyć: 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, organi-

zowanie i nadzorowanie prac związanych z porządkiem na osiedlu. Podstawą bieżącej działalności gospodarczej w roku 2025 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. Przeprowadzono 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 2025 roku wyniósł: 1 596 297,25 zł**

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

### Nieruchomość I

#### ul. B. Śmiatego 6,8,12 ; Gliniana 43

- Wykonanie i montaż bramy z furtką wjazdu do nieruchomości.
- Uszczelnienie okien i obróbek blacharskich pion mieszkań nr: 1, 11, 14, 23 oraz 2, 6, 15, 26
- Naprawa wyłazów dachowych.
- Awaryjna wymiana części poziomego kanalizacyjnego.
- Remont balkonów i doszczelnienie zadaszenia.
- Naprawa bramy wjazdowej do garaży podziemnych.
- Przekładka schodów terenowych przed bramą wejściową na nieruchomość.



## Nieruchomość II

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

- Remont klatki schodowej.
- Dostawa i wymiana zaworów termostatycznych z głowicami na kl. schodowej oraz w pomieszczeniach wspólnych.
- Naprawa dźwigu osobowego.
- Usunięcie nieszczelności instalacji gazowej.
- Modernizacja szlabanu.
- Montaż ławek.



## Nieruchomość III

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

- Miejscowa naprawa elewacji- uzupełnianie ubytków.

- Usunięcie nieszczelności gazowych w mieszkaniach.
- Naprawa szlabanu.
- Wymiana 2 kompletów rewizji rur spustowych oraz elementu rury spustowej pod rewizją.
- Montaż ławek.
- Awaryjna wymiana części pionu wodnego.
- Wykonanie projektu docieplenia ścian.

## Nieruchomość IV

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

- Wymiana rewizji rur spustowych.
- Usunięcie nieszczelności instalacji gazowej w mieszkaniach.
- Dostawa i wymiana zaworów termostatycznych z głowicami na kl. schodowej oraz w pomieszczeniach wspólnych.
- Naprawa dźwigu osobowego.
- Montaż ławek.
- Naprawa części pokrycia dachu.

## Nieruchomość V

ul. B. Chrobrego 1,3,5,7,9.

- Wymiana drzwi wejściowych p-pożarowych do korytarzy piwnicznych.
- Uszczelnienie instalacji gazowej w mieszkaniach.
- Miejscowa naprawa elewacji, uzupełnienie ubytków.
- Dostawa oraz montaż okien PCV.
- Wymiana części poziomu kanalizacji sanitarnej.
- Wykonanie ocieplenia uskoku ściany na dachu budynku wraz z montażem obróbek blacharskich.
- Usunięcie awarii poziomu instalacji wodociągowej z wyprowadzeniem zaworów na korytarze piwniczne.
- Docieplenie kominów na dachu i w stropodachu budynku.
- Czyszczenie mechaniczne pionów kanalizacyjnych.



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

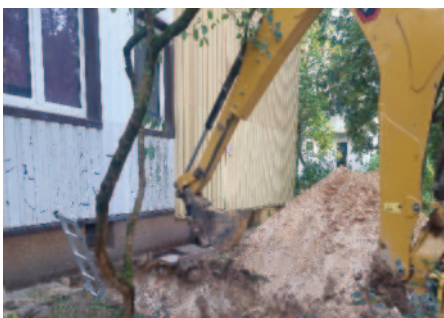
- Remont pokrycia dachu altany śmietnikowej.
- Wymiana Wewnętrznej Linii Zasilającej ( etap I ).
- Miejscowa naprawa elewacji- uzupełnienie ubytków.
- Wykonanie poręczy na podjeździe dla osób niepełnosprawnych.
- Usunięcie nieszczelności instalacji gazowej w mieszkaniach.
- Konserwacja i podwyższenie przewodów spalinowych i wentylacyjnych- pion mieszkań nr 7,14,21,28,35 oraz nr 8,15,22,29,36
- Wymiana drzwi p-poż do korytarzy piwnicznych.
- Docieplenie części wyższej stropodachu z wymianą obróbek blacharskich.
- Wymiana części pionu kanalizacji sanitarnej.
- Naprawa okuć okiennych – klatka schodowa.
- Wymiana poziomu instalacji wodociągowej w budynku z wyprowadzeniem zaworów podpionowych na korytarze piwniczne.
- Dostawa i wymiana zaworów termostatycznych z głowicami na kl. schodowej oraz w pomieszczeniach części wspólnych.





### **Nieruchomość VII ul. B. Chrobrego 2,4.**

- Wymiana zaworów termostatycznych wraz z głowicą na klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnych.
- Wymiana części pionu instalacji wod-kan w lokalach mieszkalnych.
- Usunięcie nieszczelności instalacji gazowej.



### **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.



### **Nieruchomość VIII ul. Mieszka I 1**

- Wymiana centralki domofonowej analogowej na cyfrową.
- Miejscowa naprawa elewacji.
- Naprawa dźwigu osobowego.
- Montaż ławek.

### **Na rok 2026 zaplanowano następujące prace remontowe w Osiedlu Piastowskie:**

W wyniku przeglądu technicznego budynków mieszkalnych w Osiedlu Piastowskie w planie remontów na 2026 r. uwzględniono w ramach środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym następujące prace do przeprowadzenia w poszczególnych Nieruchomościach.



### **Nieruchomość IX ul. K. Wielkiego 5**

- Wymiana zaworów termostatycznych wraz z głowicą na klatce schodowej i pomieszczeniach wspólnych.
- Uszczelnienie instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych.

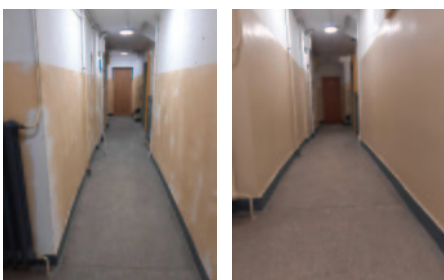
#### **Nieruchomość I**

ul.B.Śmiałego 6 (1szt.) ; ul.B.Śmiałego 8 (2szt.) ; ul.Gliniana 43 (2szt.) – remont balkonów

ul.Gliniana 43 - remont opaski odwadniającej - strona północna

#### **Nieruchomość II**

ul.K.Wielkiego 13 – wymiana okien piwnicznych



### **Nieruchomości garażowe: ul.B.Śmiałego 2 ; ul.K.Wielkiego 7, 11 ; ul.L.Czarnego 9, 13**

- Wykonanie pomiarów elektrycznych.
- Wymiana rynien i rur spustowych.

#### **Nieruchomość III**

ul. L.Czarnego 7 - docieplenie ścian – strona północna i wschodnia

#### **Nieruchomość IV**

ul.B.Chrobrego 20 - wymiana okien piwnicznych

#### **Nieruchomość V**

ul.B.Chrobrego 5 - wymiana WLZ

ul.B.Chrobrego 5 - remont klatki schodowej

#### **Nieruchomość VI**

ul.B.Chrobrego 10 - docieplenie ściany – strona zachodnia

ul.K.Wielkiego 1 – dokończenie wymiany WLZ

#### **Nieruchomość VII**

ul.B.Chrobrego 2 - remont balkonów – 21 szt.

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.

Przypominamy o zakazie składowania w pomieszczeniach ogólnego użytku – wózkowniach, pralniach, suszarniach 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 uprzążane przez pracowników Administracji. Zagraczone pomieszczenia, zastawione meblami korytarze i mocowane rowery do poręczy stanowią bezpośrednie zagrożenie pożarowe, które podczas ewakuacji są utrudnieniem dla służb ratowniczych i porządkowych.

Kolejną problematyczną sprawą jest właściwa segregacja śmieci. Wyrzucanie przez mieszkańców wszelkich odpadów wyłącznie do frakcji zmieszanej często jest powodem odmowy odbioru odpadów przez firmę KOM-EKO. 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 zspów w budynkach wysokich.

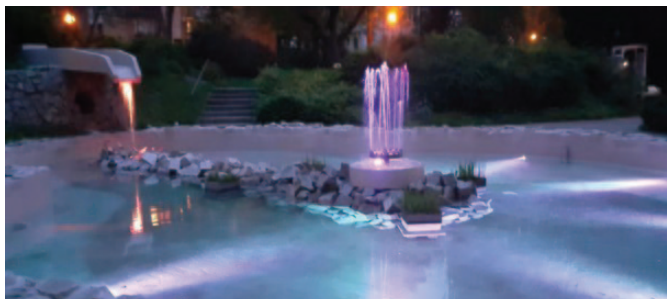
Gospodarze rejonów wykonujący swoje obowiązki związane z należytą dbałością o czystość i porządek na osiedlu zajmują się pielęgnacją terenów zielonych. Koszą trawniki, przycinają żywopłoty i krzewy. Kolejny już rok wszystkie te prace wykonujemy własnymi siłami i nie korzystamy z usług żadnej firmy zewnętrznej. 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 zieleń, 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.*

### **WNIOSKI ZGŁOSZONE NA IV CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA odbytego w dniu 03 czerwca 2025 roku Osiedle Piastowskie**

Brak wniosków



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

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