

Warszawa, dnia 03.06.2024r.

Szanowni Państwo,

Przekazuję do Państwa informacji Sprawozdanie Działu Administracji za mc maj 2024 roku.

Zachęcam do zapoznania się z jego treścią.

Poradzaję i powierzam
Dyrektor
ds. Administracyjnych
Robert Sławczyński
Robert Sławczyński

Warszawa, dnia 3 czerwca 2024 roku

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁU ADMINISTRACJI

ZA M-C MAJ 2024 rok

Dotyczy nieruchomości:

ul. Modzelewskiego 6

ul. Modzelewskiego 8

ul. Modzelewskiego 10

ul. Modzelewskiego 12

ul. Wyścigowa 16

ul. Wyścigowa 16A

Administrator: Monika Ambroziak

W danym miesiącu wykonano następujące czynności w budynkach.

1. Budynek Modzelewskiego 6

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku
- c. Zlecono malowanie komory śmietnikowej przynależnej do budynku

2. Budynek Modzelewskiego 8

- a. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku
- b. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym

3. Budynek Modzelewskiego 10

- a. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku.

- b. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym
- c. Pomalowano pomieszczenia śmietnika przynależnego do budynku.
Naprawiono ściany, zamontowano kątowniki i umalowano

4. Budynek Modzelewskiego 12

- a. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku
- b. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym. Uwagi do czystości budynku od II piętra do ostatniego. Firma Argus została zobligowana przez administratora do doczyszczania budynku .
- c. Naprawiono ubytki z odklejonej terakoty przy wejściach do klatek budynku

5 Budynek- garaż Wyścigowa 16

- a. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od właścicieli garaży
- b. Kontrola czystości terenu zewnętrznego przy garażach

6. Budynek – garaż Wyścigowa 16A

- a. Kontrola czystości terenu zewnętrznego przy garażach
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od właścicieli garażu.

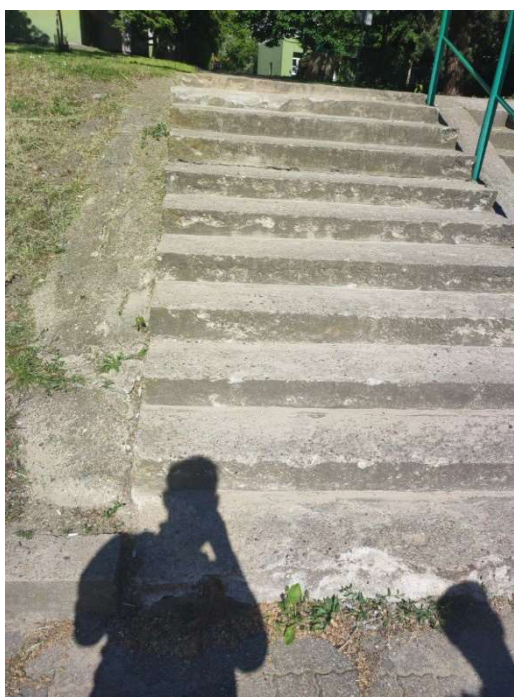
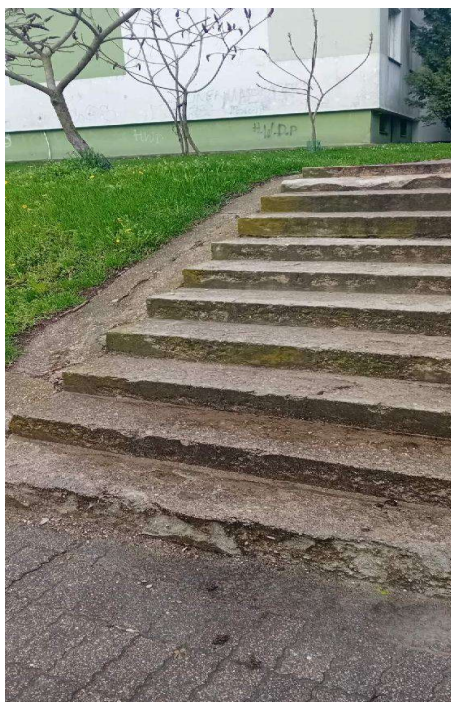
Uwagi dodatkowe

- 1.Osiedle czyste. Podczas obchodów nie stwierdzono uwag. . Na chwilę obecną brak uwag do pracy pracowników firmy Argus. Jednak należy obserwować jakość sprzątania z uwagi na fakt wymiany pracowników i jakości sprzątania budynku przy ul. Modzelewskiego 12.
2. Prowadzenie bieżącej korespondencji i rozmów z mieszkańcami osiedla.
3. Przyjmowanie zgłoszeń w formie telefonicznej i drogą e-mail od mieszkańców osiedla.
4. Zgłaszanie drogą elektroniczną i telefoniczną usterek do firm konserwujących i współpracujących ze Spółdzielnią.

5. Dostarczanie korespondencji do mieszkańców osiedla.
6. Sprawdzono wyrywkowo stan ślusarki drzwiowej i w furtkach na terenie Osiedla Modzelewskiego

DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA

Schody przed remontem – Modzelewskiego



Schody po remoncie



Altana śmietnikowa – Modzelewskiego 10 (przed remontem)



Po remoncie



Schody wejściowe do klatek budynku Modzelewskiego 12 (przed remontem)



Schody po remoncie



Dotyczy nieruchomości:

ul. Lubelska 5/7, 17, 21

ul. Skaryszewska 4

ul. Targowa 2,4

ul. Zamoyskiego 45,45A,47,47A,49,51A,53

Administrator: Monika Ambroziak

W danym miesiącu wykonano następujące czynności w budynkach.

5. Budynek Lubelska 5/7

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku

6. Budynek Lubelska 17

- a. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku
- b. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym
- c. Wykonanie naprawy punktowej na terenie galeryjki z wejściami na klatki, doklejenie odklejonych płytek

7. Budynek Lubelska 21

- a. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku.
- b. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym. Uwagi: Należy doczyścić, zmieść teren zewnętrzny przynależny do budynku.
- c. Zlecono i wykonano deratyzację w korytarzach piwnicznych, częściach wspólnych i terenie przynależnym do budynku.

8. Budynek Skaryszewska 4

- a. Naprawa punktowa stopnia schodowego przy wejściu do budynku.
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku
- c. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym.

5 Budynek Targowa 2

- c. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku
- d. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym. Uwagi: mocno zakurzone stopnie schodowe i podesty. Dozorczynie wyznaczono czas do doczyszczczenia klatek schodowych do dnia 10 czerwca 2024r. Ponadto w trybie pilnym należy doczyścić drzwi wejściowe do budynku, szyby oraz lamperie z terakoty na parterze.
- e. Wykonano czyszczenie dachu z liści i roślin, udrożniono rynny i dokonano drobnych napraw dekarских na dachu nad lokalem PZU o pow. Ok 810 m2
- f. Wykonano naprawę 2 szt. czap kominowych.

6. Budynek Targowa 4

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku.

7. Budynek Zamoyskiego 45

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym. Uwagi do czystości terenu. W budynku okna do umycia w częściach wspólnych do końca miesiąca maja 2024r
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku.
- c. Blokada aluminiowa do zejścia do piwnicy wyrwana . Zakwalifikowano do awaryjnej naprawy.
- d. Próba zlokalizowania osoby, która notorycznie wyrzuca niedopalki papierosów przez okno w celu zaprzestania tej czynności.

8. Budynek Zamoyskiego 45A

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku

9. Budynek Zamoyskiego 47

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym. Uwagi do sprzątania terenu i budynku, zgłoszenie problemu z czystością od mieszkańca budynku. Dozorca zobligowany został uporządkować teren i doczyścić budynek do końca miesiąca maja 2024r.
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku.

10. Budynek Zamoyskiego 47A

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców

11. Budynek Zamoyskiego 49

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku , hydroforni i terenie zewnętrznym.
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców.
- c. W dalszym ciągu trwa wymiana instalacji zw,cw i cyrkulacji w budynku. (wymiana pionów)
- d. Stan czystości budynku z uwagami. Uzgodniono, że dozorczyńni do końca maja 2024r doczyści cały budynek oraz do dnia 10 czerwca umyje wszystkie okna w częściach wspólnych budynku.

12. Budynek Zamoyskiego 51A

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym.
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców.

13. Budynek Zamoyskiego 53

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym.
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców.

Uwagi dodatkowe

1. Dostarczanie korespondencji do mieszkańców obsługiwanych nieruchomości
2. Przyjmowanie zgłoszeń w formie telefonicznej i drogą e-mail obsługiwanych nieruchomości od mieszkańców związanych z awariami, usterkami w lokalach i na częściach wspólnych nieruchomości.
3. Zgłaszanie w formie telefonicznej i drogą e-mail awarii usterek firmom konserwującym nieruchomości.
4. Prowadzenie bieżącej korespondencji pisemnej z właścicielami lokali.
5. Udział w komisjach i spisywanie protokołów z oględzin w lokalach
6. Współpraca z firmą WA-POŻ, Hydro-Invest i innymi konserwatorami na osiedlu na Pradze
7. Analiza ankiety dotyczącej ochrony na Osiedlu. Ankieta dotyczyła ewentualnego zmniejszenia ochrony na terenie osiedla.
8. Dokonano wymiany piasku z atestem na placu zabaw zlokalizowanym na terenie osiedla oraz wykonano naprawy i wymiany zabawek na placu zabaw, wymieniono odeskowanie w piaskownicy.
9. Wprowadzono innowacyjną współpracę z dozorcami od maja 2024r.. Administracja przekazuje spis zadań z którego dozorczy są rozliczani po tygodniu. Np. dokładne mycie i odkazanie altan śmietnikowych. Po tygodniu dokonuje szczegółowej kontroli. Jednocześnie dozorczy pracują zgodnie z obowiązującą umową.
10. Zlecono i wykonano przegląd osiatkowania na terenie boiska do koszykówki oraz sprzętu (kosze) i przełożenie fragmentu zapadniętej kostki.
11. Wykonano naprawę schodów betonowych usytuowanych przy hydroforni ul. Zamoyskiego 49 prowadzących do budynku przy ul. Lubelskiej 17.
12. Wszyscy dozorczy zobligowania zostali do doczyszczania altan śmietnikowych i wiaty na składowane gabaryty na terenie osiedla do końca maja 2024r.
13. Zamówiono kontener na odpady zielone na potrzeby osiedla, które były składowane na terenie jeszcze przed upadłością Spółdzielni.
14. W całym osiedlu okna w piwnicach w częściach wspólnych do umycia przez dozorców. Wyznaczono czas na wykonanie w.w pracy do końca czerwca 2024r. Stan zabrudzenia wskazuje, że mycie okien miało miejsce przeszło rok temu.
15. Na podstawie prognoz IMGW podjęto decyzję o wyłączeniu w zasobach centralnego ogrzewania w budynkach.

16. Współpraca z Inspektorem WOD-KAN oraz Inspektorem Budowlanym dotycząca Osiedla Skaryszewska-Lubelska odnośnie poprawienia jakości wody dostarczanej do poszczególnych lokali mieszkalnych.
17. Sprawdzono wyrywkowo stanu ślusarki drzwiowej w budynkach zlokalizowanych na terenie Osiedla Skaryszewska-Lubelska.
18. Podpisanie nowych umów z firmami sprzątającymi osiedle. Uaktualniono umowy z gospodarzami budynków wraz z zakresami czynności.

DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA

Targowa 2 – Komin przed naprawą



Komin po naprawie



Schody przed naprawą na Osiedlu Skaryszewska-Lubelska



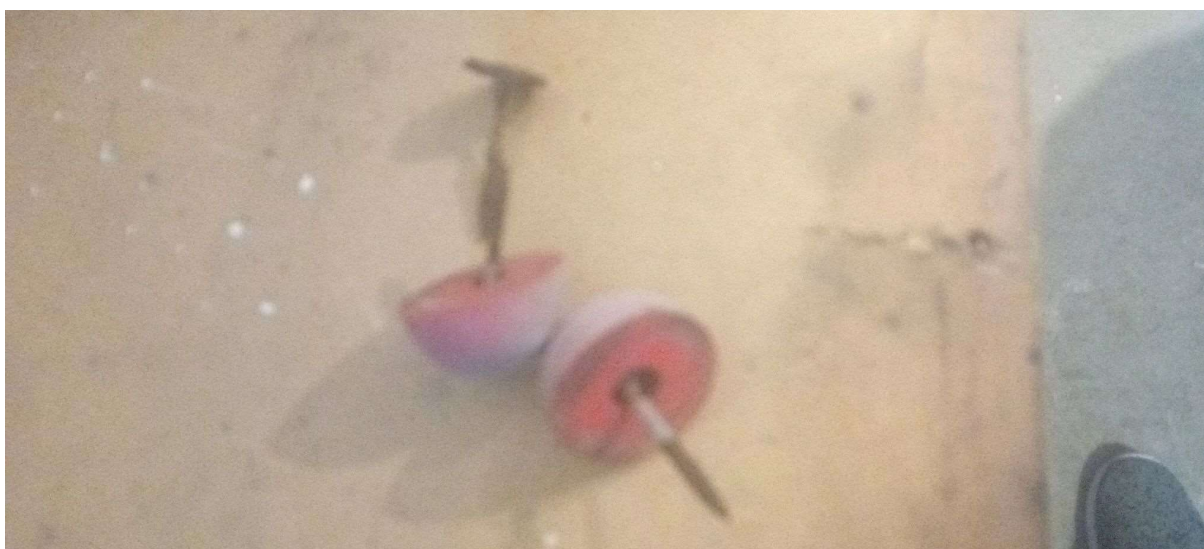
Schody po remoncie Osiedle Skaryszewska -Lubelska



Naprawa obudowy piaskownicy.



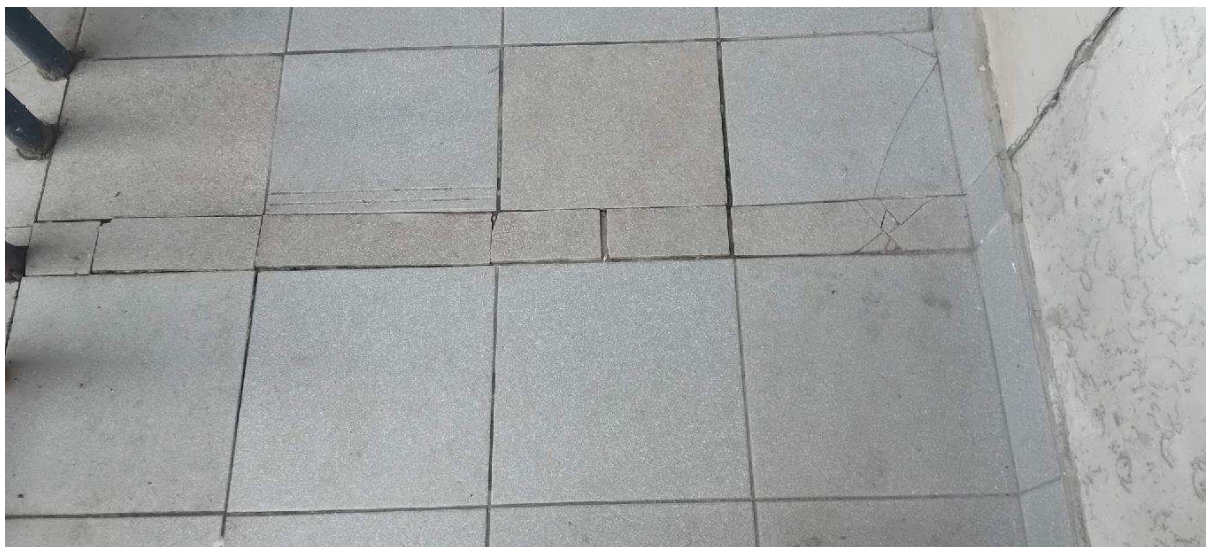
Zagrożenia na placu zabaw - zostały zlikwidowane.



Obudowa piaskownicy przed remontem.



Lubelska 17 – terakota galerii (przed naprawą)



Lubelska 17 – terakota galerii (po naprawie)



Dotyczy nieruchomości:

- ul. Pileckiego 104 w Warszawie;
- ul. Pileckiego 106 w Warszawie;
- ul. Pileckiego 108 w Warszawie;
- ul. Stryeńskich 19 w Warszawie;
- ul. Cegielniana 15 w Pruszkowie;
- ul. Lipowa 38 w Pruszkowie

Administrator: Krzysztof Jakubiak

W danym miesiącu wykonano następujące czynności w budynkach.

9. Budynek Pileckiego 104:

- a. Dokonano naprawy szlabanu przed budynkiem przez konserwatora Pana Macieja Topolskiego;
- b. Na podstawie prognoz IMGW wyłączono centralne ogrzewanie w budynku;
- c. W/w nieruchomościach dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym. Dokonano obchodu nieruchomości od strony zewnętrznej;
- d. Sprawdzone wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych;
- e. Dokonano przeglądu podręcznego sprzętu gaśniczego przez firmę WAPOŻ.

10. Budynek Pileckiego 106:

- a. Ze względu na zły stan techniczny, wymieniono zawory pod pionowe po weryfikacji w całym budynku;
- b. Na podstawie prognoz IMGW wyłączono centralne ogrzewanie w budynku;
- c. Dokonano naprawy elektro zamykacza w drzwiach do garażu przez konserwatora pana Macieja Topolskiego;
- d. W/w nieruchomościach dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym. Dokonano obchodu nieruchomości od strony zewnętrznej;
- e. Sprawdzone wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych;
- f. Dokonano przeglądu podręcznego sprzętu gaśniczego przez firmę WAPOŻ

11. Budynek Pileckiego 108:

- a. Dokonano naprawy szlabanu na teren parkingu przez konserwatora Pana Macieja Topolskiego;
- b. Na podstawie prognoz IMGW wyłączono centralne ogrzewanie w budynku;
- c. W/w nieruchomościach dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym. Dokonano obchodu nieruchomości od strony zewnętrznej;
- d. Sprawdzono wrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych;
- e. W w/w nieruchomościach dokonano kontroli ochrony fizycznej pełnionej przez firmę ochroniarską GRASS w dniu 21.05.2024r.
- f. Zgłoszono potrzebę wywozu gabarytów do Miasta st. Warszawy w 27.05.2024r.
- g. Na teren zielony dla w/w budynków zakupiono 10 worków kory pod rośliny wielosezonowe.
- h. Dokonano przeglądu podręcznego sprzętu gaśniczego przez firmę WAPOŻ.

Rozwiązanie umowy z firmą sprząającą ze skutkiem na dzień 30.04.2024r.

Podpisanie nowej umowy z zakresem obowiązków z firmą sprząającą z mocą obowiązującą od 01.05.2024r.;

12. Budynek Stryeńskich 19:

Podpisanie nowych umów z zakresem obowiązków z firmami sprząającymi z mocą obowiązującą od 01.05.2024r.;

- a. Na podstawie prognoz IMGW wyłączono centralne ogrzewanie w budynku;
- b. Wymiana reduktorów ciśnienia do lokali– wykonała firma Hydro-Invest;
- c. Wymiana zaworów pod pionowych- wykonała firma Hydro-Invest;
- d. Naprawiono furtkę wejściową przy wejściu C.2 i drzwi wejściowe do klatki D – wykonała firma sprząająca;
- e. W w/w nieruchomościach dokonano kontroli ochrony fizycznej pełnionej przez firmę ochroniarską GRASS w dniu 08.05.2024r. i 15.05.2024r.
- f. W/w nieruchomościach dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym. Dokonano obchodu nieruchomości od strony zewnętrznej;

- g. Sprawdzono wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych;
- h. Zakupiono 50 worków kory pod rośliny wielosezonowe na terenach zielonych;
- i. Zamówiono 4 ławki ogrodowe na teren zewnętrzny przy budynku;
- j. Zgłoszono potrzebę wywozu gabarytów do Miasta st. Warszawy. Dokonano wywozu.

13. Budynek Cegielniana 15:

- a. Dokonano przycięcia czubka sosny oraz umycia okien z wysięgnika przez firmę Janitor;
- b. Wymiana rur w pionie zimnej wody - przez firmę Hydro-Inwest;
- c. W/w nieruchomościach dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym. Dokonano obchodu nieruchomości od strony zewnętrznej;
- d. Sprawdzono wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych;
- e. Naprawiono ślusarkę drzwiową i instalację domofonową przez konserwatora Pana Macieja Topolskiego;
- f. Na podstawie prognoz IMGW wyłączono centralne ogrzewanie w budynku;

14. Budynek : Lipowa 38:

- a. W/w nieruchomościach dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym. Dokonano obchodu nieruchomości od strony zewnętrznej;
- b. Sprawdzono wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatce schodowej;
- c. **W dniu 24.05.2024r. o godzinie 8.00 w obecności kilku właścicieli lokali odbyło się spotkanie z administratorem Spółdzielni Mieszkaniowej PAX w upadłości. Tematem spotkania były kwestie dotyczące usytuowania i ustalenia wielkości altan śmietnikowych dla dwóch budynków.**
- d. Na podstawie prognoz IMGW wyłączono centralne ogrzewanie w budynku;

Uwagi dodatkowe:

- 1. Współpraca z Inspektorem Nadzoru Budowlanego w zakresie wydawania zgód na remont w lokalach mieszkalnych oraz montażu klimatyzacji w lokalach.
- 2. Dostarczanie korespondencji dla mieszkańców obsługiwanych nieruchomości;
- 3. Przyjmowanie zgłoszeń w formie telefonicznej i drogą e-mail od mieszkańców obsługiwanych nieruchomości związanych z awariami, usterkami w lokalach i na częściach wspólnych nieruchomości;

4. Zgłaszanie w formie telefonicznej i drogą e-mail awarii i usterek firmom konserwującym obsługiwane nieruchomości;
 5. Prowadzenie bieżącej korespondencji pisemnej z właścicielami lokali (przygotowywanie odpowiedzi pisemnych);
 6. Analiza otrzymanych ankiet dotyczących kosztów związanych z utrzymaniem ochrony na nieruchomościach przy ul. Stryjeńskich 19 oraz przy ul. Pileckiego 104, 106, 108.
-

Dotyczy nieruchomości:

1. ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 (Warszawa, Ochota),
 2. ul. Jadźwingów 1 (Warszawa, Mokotów),
 3. ul. Jadźwingów 3 (Warszawa, Mokotów),
4. ul. Komorska 11/15 (Warszawa, Praga-Południe),
 5. ul. Narbutta 4 (Warszawa, Mokotów),
 6. ul. Piękna 16B (Warszawa, Śródmieście),
7. ul. Rzymowskiego 19 (Warszawa, Mokotów),
8. ul. Rzymowskiego 33 (Warszawa, Mokotów),
9. ul. Salezego 6 (Warszawa, Śródmieście),
10. ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21 (Warszawa, Śródmieście),
11. ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21A (Warszawa, Śródmieście),
 12. ul. Złota 81, 81A (Warszawa, Wola).

Administrator: Aneta Przybylska

W danym miesiącu wykonano następujące czynności w budynkach:

1. ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 (Warszawa, Ochota):
 - w dniu 07.05.2024 r. przeprowadzona została naprawa dźwigu osobowego w 4 klatce schodowej
w zakresie wymiana łożysk, sworzni zawieszenia, panewek (ELEKTROMOC Sp. z o.o., koszt 6.458,40 zł brutto),
 - w dniu 09.05.2024 r. odbyło się spotkanie online z inwestorami i wykonawcami budowy linii tramwajowej w ciągu ulicy Bitwy Warszawskiej 1920 r. – informacje ze spotkania

przekazane zostały właścicielom lokali drogą mailową, w formie ogłoszeń na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej,

- w dniu 15.05.2024 r. w godz. 9⁰⁰ – 11⁰⁰ i 18⁰⁰ – 19⁰⁰ odbył się zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (roczny) przegląd instalacji gazowej w lokalach oraz częściach wspólnych budynku (wykonawca KOTINSTAL Włodzimierz Kotkiewicz, koszt 2.158,65 zł brutto),
- w dniu 16.05.2024 r. odbyło się spotkanie online z inwestorami i wykonawcami budowy linii tramwajowej w ciągu ulicy Bitwy Warszawskiej 1920 r. – informacje ze spotkania przekazane zostały właścicielom lokali drogą mailową, w formie ogłoszeń na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej,
- w dniu 20.05.2024 r. odbyło się spotkanie bezpośrednio przed budynkiem z inwestorami i wykonawcami budowy linii tramwajowej w ciągu ulicy Bitwy Warszawskiej 1920 r. – informacje ze spotkania przekazane zostały właścicielom lokali drogą mailową, w formie ogłoszeń na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej,
- w dniu 20.05.2024 r. przeprowadzony został zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (roczny) przegląd przewodów kominowych w lokalach mieszkalnych oraz częściach wspólnych budynku (wykonawca Usługi Kominiarskie i Gazowe SPEC, II termin),
- w dniu 27.05.2024 r. w godz. 19⁰⁰ – 19⁴⁵ odbył się zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (roczny) przegląd instalacji gazowej w lokalach oraz częściach wspólnych budynku (wykonawca KOTINSTAL Włodzimierz Kotkiewicz, II termin),
- w dniu 28.05.2024 r. odbyła się inwentaryzacja części wspólnych budynku (klatki schodowe, piwnice, garaże) na zlecenie inwestora i wykonawcy budowy linii tramwajowej w ciągu ulicy Bitwy Warszawskiej 1920 r.

2. ul. Jadźwingów 1 (Warszawa, Mokotów):

- w dniu 06.05.2024 r. przeprowadzony został zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (roczny) przegląd przewodów kominowych w lokalach mieszkalnych oraz częściach wspólnych budynku (wykonawca Usługi Kominiarskie i Gazowe SPEC, koszt 1.505,32 zł brutto),
- w dniu 20.05.2024 r. przeprowadzony został zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (roczny) przegląd przewodów kominowych w lokalach mieszkalnych oraz częściach wspólnych budynku (wykonawca Usługi Kominiarskie i Gazowe SPEC, II termin).

3. ul. Jadźwingów 3 (Warszawa, Mokotów):

- w dniu 06.05.2024 r. przeprowadzony został zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (roczny) przegląd przewodów kominowych w lokalach mieszkalnych oraz częściach wspólnych budynku (wykonawca Usługi Kominiarskie i Gazowe SPEC, koszt 1.507,98 zł brutto),
- w dniu 20.05.2024 r. przeprowadzony został zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (roczny) przegląd przewodów kominowych w lokalach mieszkalnych oraz częściach wspólnych budynku (wykonawca Usługi Kominiarskie i Gazowe SPEC, II termin),
- w dniu 23.05.2024 r. kierujący pojazdem BMW uderzył w ogrodzenie za pojemnikami do segregacji odpadów, uszkadzając panel ogrodzeniowy drewniany – przyznał się do winny i zobowiązał do pokrycia kosztów naprawy.

4. ul. Komorska 11/15 (Warszawa, Praga-Południe):

- w dniach 07.05.2024 r. i 13.05.2024 r. wykonywane były prace naprawcze instalacji wodnej w garażu na poziomie -1 po awarii z dnia 28.04.2024 r. – wymiana przeciekających zaworów podpionowych (wykonawca prac HYDRO-INVEST S.C., w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń wodno-kanalizacyjnych),
- w dniu 13.05.2024 r. przeprowadzona została naprawa zapadnięcia kostki AKO na zjeździe do garażu na poziom -1 (wykonawca WM SYSTEM Marcin Wojciechowski, koszt 676,50 zł brutto).

5. ul. Narbutta 4 (Warszawa, Mokotów):

- w dniu 22.05.2024 r. Veolia Energia Warszawa S.A. wymieniła we własnym zakresie i na własny koszt automatykę do ciepłomierza głównego,
- w dniu 28.05.2024 r. na terenie nieruchomości odbyło się spotkanie z przedstawicielami S.M. "PAX" w upadłości: Panem Jakubem Żółtowskim – Dyrektorem ds. operacyjnych, Panem Robertem Skwierczyńskim – Dyrektorem ds. administracyjnych, tematem spotkania było omówienie m.in. obecnej sytuacji Spółdzielni, zmian stawek opłat eksploatacyjnych oraz bieżące sprawy.

6. ul. Piękna 16B (Warszawa, Śródmieście):

- w dniu 22.05.2024 r. na terenie nieruchomości odbyło się spotkanie z przedstawicielami S.M. "PAX" w upadłości: Panem Jakubem Żółtowskim – Dyrektorem ds. operacyjnych, Panem Robertem Skwierczyńskim – Dyrektorem ds. administracyjnych, Panią Anetą Przybylską – administratorem budynku, tematem spotkania było omówienie m.in. obecnej sytuacji Spółdzielni, zmian stawek opłat eksploatacyjnych oraz bieżące sprawy).

7. ul. Rzymowskiego 19 (Warszawa, Mokotów):

- w dniu 08.05.2024 r. przeprowadzony został zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (roczny) przegląd przewodów kominowych w lokalach mieszkalnych oraz częściach wspólnych budynku (wykonawca Usługi Kominiarskie i Gazowe SPEC, koszt 2.017,20 zł brutto),
- w dniu 13.05.2024 r. odebrane zostały odpady gabarytowe – stare meble (wykonawca Miasto Stołeczne Warszawa, usługa bezpłatna),
- w dniu 17.05.2024 r. odbył się zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (miesięczny) przegląd instalacji i urządzeń p.poż. (wykonawca WA-POSZ, w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń p.poż.),
- w dniu 21.05.2024 r. przeprowadzony został zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (roczny) przegląd przewodów kominowych w lokalach mieszkalnych oraz częściach wspólnych budynku (wykonawca Usługi Kominiarskie i Gazowe SPEC, II termin).

8. ul. Rzymowskiego 33 (Warszawa, Mokotów):

- w dniu 07.05.2024 r. przeprowadzony został zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (roczny) przegląd przewodów kominowych w lokalach mieszkalnych oraz częściach wspólnych budynku (wykonawca Usługi Kominiarskie i Gazowe SPEC, koszt 2.341,92 zł brutto),
- w dniu 21.05.2024 r. przeprowadzony został zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (roczny) przegląd przewodów kominowych w lokalach mieszkalnych oraz częściach wspólnych budynku (wykonawca Usługi Kominiarskie i Gazowe SPEC, II termin).

9. ul. Salezego 6 (Warszawa, Śródmieście):

- w dniu 08.05.2024 r. w godz. 18⁰⁰ – 19⁰⁰ odbył się zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (roczny) przegląd instalacji gazowej w lokalach oraz częściach wspólnych budynku (wykonawca KOTINSTAL Włodzimierz Kotkiewicz, II termin),
- w dniu 23.05.2024 r. przeprowadzona została wymiana czujnika poziomu wody w kolektorze ssącym w zestawie hydrantowym (wykonawca AS SERWIS Marek Kielak, koszt 1.168,50 zł brutto),
- w dniu 28.05.2024 r. odbył się zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (miesięczny) przegląd instalacji i urządzeń p.poż. (wykonawca WA-POSZ, w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń p.poż.),

- w dniu 29.05.2024 r. odbyło się spotkanie z przedstawicielami nieruchomości przy ul. Solec 38 oraz przedstawicielami ZDM w sprawie planowanej budowy peronów pomiędzy ulicami Solec oraz Wybrzeże Kościuszkowskie.
10. ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21 (Warszawa, Śródmieście):
- w dniu 29.05.2024 r. odbyło się spotkanie z przedstawicielami nieruchomości przy ul. Solec 38 oraz przedstawicielami ZDM w sprawie planowanej budowy peronów pomiędzy ulicami Solec oraz Wybrzeże Kościuszkowskie.
11. ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21A (Warszawa, Śródmieście).
12. ul. Złota 81, 81A (Warszawa, Wola):
- w dniu 21.05.2024 r. na terenie nieruchomości odbyło się spotkanie z przedstawicielami S.M. "PAX" w upadłości: Panem Jakubem Żółtowskim – Dyrektorem ds. operacyjnych, Panem Robertem Skwierczyńskim – Dyrektorem ds. administracyjnych, Panią Anetą Przybylską – administratorem budynku, tematem spotkania było omówienie m.in. obecnej sytuacji Spółdzielni, zmian stawek opłat eksploatacyjnych oraz bieżące sprawy.

Ponadto:

- Na dzień 1 i 3 maja br. wywieszone zostały flagi państwowe Rzeczypospolitej Polskiej na budynkach.
- Biorąc pod uwagę prognozowane przez IMGW temperatury w nocy, w dniu 10.05.2024 r. wyłączone zostało centralne ogrzewanie w zasobach budynkowych S.M. "PAX" w upadłości.
- W dniach 17 - 22 maja br. dystrybuowane były drogą mailową oraz roznoszone przez gospodarzy budynków lub firmy sprzątające zawiadomienia o zmianie opłat eksploatacyjnych od _____ dnia _____ 01.06.2024 _____ r. i 01.09.2024 r.
- Przygotowywane były i rozwieszane w gablotach ogłoszeniowych wszystkich budynków ogłoszenia o bieżących pracach, awariach, przeglądach, oraz o dniu 31 maja br. wolnym od pracy Spółdzielni. Informacje te także na bieżąco umieszczane były na stronie internetowej Spółdzielni oraz wysyłane drogą mailową do właścicieli lokali, którzy wyrazili zgodę na korespondencję mailową.
- Z uwagi na kończący się 5-letni okres legalizacji wodomierzy w zasobach Spółdzielni, mając na uwadze Ustawę z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach oraz Rozporządzenie Ministra Gospodarki _____ z _____ 2007 _____ r.

- w sprawie metrologicznej kontroli urządzeń pomiarowych, wystosowane zostały zapytania negocjacyjne do otrzymanych ofert na wymianę wodomierzy.
- W przypadku szkód w lokalach powstałych z części wspólnych nieruchomości przekazywano właścicielom lokali numer polisy ubezpieczeniowej Spółdzielni, a ubezpieczycielom informacje o przyczynach szkód.
 - Organizowane były w poniedziałki cotygodniowe zebrania przy udziale Dyrektora ds. administracyjnych oraz administratorów poszczególnych budynków, podsumowujące zeszły tydzień oraz plany na następny tydzień.
 - Organizowane były we wtorki cotygodniowe zebrania przy udziale Inspektora ds. budowlanych oraz administratorów poszczególnych budynków, w sprawie prac budowlanych, wydawania opinii odnośnie remontów w częściach wspólnych nieruchomości oraz zgłaszanych przez mieszkańców remontach w lokalach.

Na bieżąco:

- prowadzone były książki obiektów oraz dokumentacja techniczna nieruchomości,
- zlecane były wymagane prawem roczne i 5-letnie przeglądy (m.in. stanu technicznego budynków, instalacji i urządzeń gazowych, wentylacji mechanicznej, kominowych, elektrycznych, sanitarnych, przeciwpożarowych),
- utrzymywane były budynki wraz z infrastrukturą w należytym stanie technicznym i estetycznym, zapewniane było sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, utrzymywane było sprawne oraz prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wody zimnej i odprowadzania ścieków do kanalizacji, wywozu nieczystości stałych, eksploatacji dźwigów, instalacji zbiorczych anten zbiorczych i domofonów, instalacji i urządzeń przeciwpożarowych, drożności koryt AKO,
- nadzorowane były zajęcia części wspólnych budynków np. pod reklamy, jednostki klimatyzatorów, przygotowywane były umowy,
- prowadzony był stały nadzór nad utrzymaniem porządku i czystości w częściach wspólnych budynków oraz terenach zewnętrznych, cyklicznie organizowano wywiezienie odpadów gabarytowych i zielonych,
- prowadzona była korespondencja pisemna z mieszkańcami budynków, dotycząca m.in. remontów w lokalach, montażu zewnętrznych jednostek klimatyzatorów,

- prowadzona była korespondencja mailowa z mieszkańcami budynków, dotycząca m.in. awarii w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości, sprzedaży czipów i pilotów, udostępniana świadectw efektywności energetycznej,
- w celu zabezpieczenia pomocy technicznej dla zasobów budynkowych Spółdzielni poza godzinami pracy administracji, funkcjonuje telefon dyżurny.

DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA

Jadźwingów 3 – dewastacja ogrodzenia



Komorska 11/15 – naprawa zapadnięcia kostki AKO



Salezego 6, Wybrzeże Kościuszkowskie 21 – planowanej budowy peronów pomiędzy ulicami Solec oraz Wybrzeże Kościuszkowskie



Dotyczy nieruchomości:

- Al. Stanów Zjednoczonych 72

Administrator: Juliusz Baranowski

W danym miesiącu wykonano następujące czynności w budynkach.

1. Budynek Al. Stanów Zjednoczonych 72

a. Dokonano naprawy :

- diagnoza źródła przecieku do lok. PRINCESSA (likwidacja przecieku w obrębie instalacji odprowadzenia skroplin klimatyzatora)
- ostatnie w sezonie planowe uzupełnienie zładu CO (10.05)
- diagnoza zgłoszonego jako niezamykającego zaworu przy wodomierzu m.236 (zawór sprawny)

b. Wymieniono:

- zawór CO w instalacji mieszkania 181 (zgłoszenie 29.04 – wykonano 2.05)
- pęknięty element ramienia samozamykacza do kl. L (Honestus 29.05)

c. – uszkodzone w dwóch lokalach banków odpowietrzniki instalacji CO



lokal jest pustostanem w postępowaniu komorniczym, nikt nie ponosi kosztów eksploatacyjnych więc aktualnie nie podjęto działań związanych z naprawą ww. ściany.



Zaciek po awarii w Velo Banku jest już wyschnięty i w najbliższych dniach ściana będzie zlecona do naprawy.

- d. - wszystkie trzy firmy sprzątające wykonały zlecone prace w całości bez uwag.

Uwagi dodatkowe:

w dniach 3 - 16 maja przeprowadzona została w budynku Ankieta na temat systemu ochrony budynku, przy bardzo małym zainteresowaniu mieszkańców (na 425 mieszkań i 48 lokali użytkowych wpłynęło tylko 65 ankiet) 34 do 31 głosów przeważało za zachowaniem dotychczasowego systemu.