

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁU ADMINISTRACJI

za m-c CZERWIEC 2024 rok

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 budynku: Aneta Przybylska

W danym miesiącu wykonano następujące czynności w budynkach:

1. ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 (Warszawa, Ochota):
 - Na przełomie maja – czerwca br. zamontowane zostały lustra drogowe na ścianie garażu wolnostojącego i przy ogrodzeniu przy IV klatce schodowej, aby w przypadku zamknięcia jednej z bram podczas prowadzonych prac budowlanych wzdłuż ulicy (budowa linii tramwajowej), poprawić widoczność dla kierowców jadących pojazdów (wykonawca prac – HONESTUS Obsługa Techniczna Budynków, koszt prac – 1.750,00 zł brutto),
 - W dniu 02.06.2024 r. po ulewnych deszczach doszło do zalania szybu dźwigu osobowego oraz korytarzy piwnicy w II klatce schodowej.
W dniach 03-05.06.2024 r. firma HYDRO-INVEST S.C. w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń wodno-kanalizacyjnych wykonała wypompowanie wody z szybu i z korytarzy piwnicy.

W dniu 06.06.2024 r. Inspektor ds. budowlanych (Pan Maciej Rutkowski) dokonał wizji, ustalenia miejsca i przyczyny zalewania oraz wydał zalecenia w zakresie: oczyszczenie studzienek odwadniających deszczówkę z miejsc postojowych, wymiana uszkodzonego odcinka pionu kanalizacji deszczowej w piwnicy, osuszenie i zabezpieczenie hyrostopem lub Xpexem szybu dźwigu.

W dniu 07.06.2024 r. firma ELEKTROMOC Sp. z o.o. – konserwator dźwigów, po sprawdzeniu i przeprowadzeniu pomiarów elektrycznych dokonała załączenia dźwigu.

W dniu 08.06.2024 r. firma HYDRO-INVEST S.C. w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń wodno-kanalizacyjnych wykonała oczyszczenie studzienek odwadniających deszczówkę z miejsc postojowych.

W lipcu br. zbierane będą oferty na wykonanie prac zgodnie z zaleceniami Inspektora (wymiana odcinka pionu, zabezpieczenie szybu dźwigu).

- W dniu 04.06.2024 r. odebrane zostały odpady gabarytowe – stare meble (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).
- W dniu 12.06.2024 r. przycięty został bluszcz na garażu wolnostojącym wokół tablicy reklamowej (wykonawca prac – ARGUS Sp. z o.o. w ramach umowy o utrzymanie czystości w częściach wspólnych oraz na terenie zewnętrznym nieruchomości przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18).
- W dniu 07.06.2024 r. odbyło się w siedzibie Spółdzielni spotkanie z właścicielami lokalu mieszkalnego nr 100 w sprawie ustalenia zakresu prac naprawczych (zalewanie lokalu).
- W dniu 19.06.2024 r. na terenie nieruchomości (w prześwicie przy patio) 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. W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło 37 osób.
- W dniu 19.06.2024 r. rozpoczęła się likwidacja parkingu oraz terenu zielonego przed lokalem użytkowym z uwagi na adaptację terenu na placu budowy linii tramwajowej wzdłuż ulicy Bitwy Warszawskiej 1920 r. (kilka krzewów udało się przesadzić przy garażu wolnostojącym).
- W dniu 25.06.2024 r. odbyło się w siedzibie Spółdzielni spotkanie zapoznawcze z nowym przedstawicielem IMPEL Facility Services Sp. z o.o. – firmy ochroniarskiej nieruchomości (Pan Grzegorz Szkolnik – kierownik usług).

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

- W dniu 03.06.2024 r. odebrane zostały odpady zielone – trawa, gałęzie (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).

- W dniu 07.06.2024 r. wymienione zostały dwa przeciekające odcinki instalacji kanalizacji deszczowej – w piwnicy i w pomieszczeniu węzła C.O. (wykonawca prac – HYDRO-INVEST S.C. w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń wodno-kanalizacyjnych).
- W dniu 10.06.2024 r. odebrane zostały odpady gabarytowe – stare meble (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).
- W dniu 12.06.2024 r. na terenie nieruchomości (podwórze) 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. W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło około 50 osób.
- W dniu 18.06.2024 r. odbyła się wizja Inspektora ds. budowlanych (Pan Maciej Rutkowski) w celu wydania zaleceń do możliwości usunięcia dawnej anteny zbiorczej oraz nieczynnych anten (wniosek mieszkańców budynku z zebrania z dnia 12.06.2024 r.) i zabezpieczenia miejsc po ich wycięciu. Opinia: Po ustaleniu czy nikt z nich nie korzysta, można wyciąć, a miejsca ubytków w elewacji i podstawy mocowania zabezpieczyć papą termozgrzewalną i alsumem. Dodatkowo należy poprawić mocowanie stopni – schodów na dachu.

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

- W dniu 03.06.2024 r. odebrane zostały odpady zielone – trawa, gałęzie (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).
- W dniu 10.06.2024 r. odebrane zostały odpady gabarytowe – stare meble (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).
- W dniu 12.06.2024 r. na terenie nieruchomości (podwórze) 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. W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło około 50 osób.
- W dniu 18.06.2024 r. odbyła się wizja Inspektora ds. budowlanych (Pan Maciej Rutkowski) w celu wydania zaleceń odnośnie spękań na elewacji przy lokalu nr 23. Opinia: Elewacja posiada wyprawę z tzw. lastryka płukanego, dostała się woda z terenu i wyprawa się odspoila. Należy odkuć, wykonać nową wyprawę lastrykową lub elewację typu lekko-mokrej – styropian gr. 3 cm siatka, klej, wyprawa cienkowarstwowa.
- W dniu 18.06.2024 r. odbyła się wizja Inspektora ds. budowlanych (Pan Maciej Rutkowski) w celu wydania zaleceń do możliwości usunięcia nieczynnych anten (wniosek mieszkańców

budynku z zebrania z dnia 12.06.2024 r.) i zabezpieczenia miejsc po ich wycięciu. Opinia: Po ustaleniu czy nikt z nich nie korzysta, można wyciąć, a miejsca ubytków w elewacji i podstawy mocowania zabezpieczyć papą termozgrzewalną i alsanem. Dodatkowo należy poprawić mocowanie stopni – schodów na dachu.

- W dniu 20.06.2024 r. odbyła się wizja Inspektora ds. budowlanych (Pan Maciej Rutkowski) w celu ustalenia miejsca i przyczyny występowania pleśni w lokalu mieszkalnym nr 38. Opinia: Brak izolacji termicznej, wytwarza się punkt rosy, konieczność ocieplenia budynku.

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

- W dniu 05.06.2024 r. przeprowadzone zostało przez Pana Jacka Sińczuka mechaniczne czyszczenie powierzchni garażu na poziomie 0 (wykonawca prac – Usługi Jacek Sińczuk, koszt prac – w ramach umowy o utrzymanie czystości w częściach wspólnych oraz na terenie zewnętrznym nieruchomości przy ul. Komorskiej 11/15).
- W dniu 06.06.2024 r. przeprowadzone zostało przez Pana Jacka Sińczuka mechaniczne czyszczenie powierzchni garażu na poziomie -1 (wykonawca prac – Usługi Jacek Sińczuk, koszt prac – w ramach umowy o utrzymanie czystości w częściach wspólnych oraz na terenie zewnętrznym nieruchomości przy ul. Komorskiej 11/15).
- W dniu 06.06.2024 r. o godz. 22⁴⁰ doszło do uruchomienia systemu p.poż. i przyjazdu straży pożarnej.
- W dniu 11.06.2024 r. przeprowadzone zostało przez firmę REMBUD – konserwatora instalacji i urządzeń wentylacji mechanicznej sprawdzenie poprawności działania wentylatora dachowego przy uruchomionym systemie oddymiania garaży.
- W dniu 12.06.2024 r. odbył się przegląd i sprawdzenie modułów sensorycznych czujników detekcji tlenu węgla Gazex w garażach (wykonawca prac – WA-POSZ, koszt prac – w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń p.poż.).
- W dniu 25.06.2024 r. na terenie nieruchomości (przy II klatce schodowej) 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. W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło 38 osób.
- W dniu 26.06.2024 r. odebrane zostały odpady gabarytowe – stare meble (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).
- W dniu 26.06.2024 r. odbyła się w ramach gwarancji wymiana baterii w 41 ciepłomierzach – brak możliwości odczytu wzrokowego stanów ciepłomierzy (wykonawca prac – BMETERES Polska Sp. z o.o.).

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

- W dniu 03.06.2024 r. odbyła się wizja Inspektora ds. budowlanych (Pan Maciej Rutkowski) w celu wydania opinii odnośnie możliwości demontażu siatki z elewacji frontowej (wniosek mieszkańców budynku z zebrania z dnia 28.05.2024 r.). Opinia: Stan balkonów jest zły. Poza odpadającym tynkiem istnieje problem z odprowadzeniem wody z balkonów. Woda nieprawidłowo odprowadzana powoduje ingerencje w murki balkonów a w konsekwencji odspajania tynku i innych elementów balkonu. Rekomenduje pozostawienie siatki, jest to zabezpieczenie na wypadek oderwania się tynku, co grozi w każdej chwili. Drugim rozwiązaniem jest wykonanie daszków z przejściami dla pieszych – lokalizacja daszków bezpośrednio pod balkonami. W rzeczywistości trzeba będzie wykonać zadaszone przejście wzdłuż budynku. Zabezpieczenie musi być – czy siatka czy zadaszone przejście to już wszystko jedno. Przejście zadaszone na pewno jest o wiele droższe jak siatka.
- W dniu 07.06.2024 r. odbyło się w siedzibie Spółdzielni spotkanie z przedstawicielami DPD Polska Sp. z o.o. (najemcy lokalu użytkowego nr U1) w sprawie wprowadzenia począwszy od dnia 01.07.2024 r. dodatkowej pozycji do comiesięcznych opłat eksploatacyjnych za lokal w kwocie 500,00 zł netto miesięcznie za korzystanie przez DPD Polska Sp. z o.o. z części wspólnych nieruchomości przy ul. Narbutta 4 poprzez wjeżdżanie na teren wewnętrzny nieruchomości (podwórze).
- W dniu 29.06.2024 r. doszło do awarii instalacji CW w pomieszczeniu przy drzwiach na podwórze (wykonawca prac – HYDRO-INVEST S.C. w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń wodno-kanalizacyjnych).

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

- W dniu 18.06.2024 r. odbyła się wizja w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. Pięknej 16B w celu sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości.
- W dniu 19.06.2024 r. odbył się zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (kwartalny) przegląd instalacji i urządzeń p.poż. (wykonawca prac – WA-POSZ, koszt prac – w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń p.poż.).

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

- W dniu 10.06.2024 r. odebrane zostały odpady gabarytowe – stare meble (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).
- W dniu 05.06.2024 r. odbyła się wizja Inspektora ds. budowlanych (Pan Maciej Rutkowski) w celu ustalenia konieczności odświeżenia frontu elewacji od strony lokali użytkowych. Opinia: elewacja nad lokalami użytkowymi nie wymaga pomalowania, ale umycia z użyciem środka p. glonom i sprawdzenia obróbki blacharskiej.

- W dniu 18.06.2024 r. na terenie nieruchomości (przy II klatce schodowej) 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. W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięły 22 osoby.
- W dniu 19.06.2024 r. odbył się zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (kwartalny) przegląd instalacji i urządzeń p.poż. (wykonawca prac – WA-POSZ, koszt prac – w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń p.poż.).
- W dniach 21-22.06.2024 r. prowadzone były prace dotyczące doprowadzenia instalacji elektrycznej do planowanego miejsca umieszczenia paczkomatu (wykonawca prac – DHL Parcel Polska Sp. z o.o., koszt prac – w ramach umowy najmu terenu pod paczkomat).
- W dniu 23.06.2024 r. prowadzone były prace dotyczące dostawy i umieszczenia paczkomatu (wykonawca prac – DHL Parcel Polska Sp. z o.o., koszt prac – w ramach umowy najmu terenu pod paczkomat).
- W dniu 27.06.2024 r. wykonana została naprawa szlabanu wjazdowego na parking – pękł samoistnie element – śruba (wykonawca prac – EMTE ELEKTRONIKA inż. Maciej Topolski, koszt prac – 250,00 zł brutto).
- W dniu 27.06.2024 r. wykonana została wymiana wyeksploatowanego panelu domofonowego w II klatce schodowej (wykonawca prac – EMTE ELEKTRONIKA inż. Maciej Topolski, koszt prac – 6.900,00 zł brutto).
- W dniu 27.06.2024 r. wykonany został przegląd stacji uzdatnia wody wraz z pracami serwisowo-remontowymi (wykonawca prac – Jerzy Korab, koszt prac – 1.968,00 zł brutto).

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

- W dniu 03.06.2024 r. odebrane zostały odpady zielone – trawa, gałęzie (wykonawca Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).
- W dniu 12.06.2024 r. na terenie nieruchomości (podwórze) 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. W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło około 50 osób.
- W dniu 18.06.2024 r. odbyła się wizja Inspektora ds. budowlanych (Pan Maciej Rutkowski) w celu wydania zaleceń odnośnie spękań na elewacji nad pierwszą klatką schodową. Opinia: Elewacja jest pęknięta na tak zwanej przerwie roboczej, wystąpiła przerwa w wykonaniu

fragmentu wyprawy elewacyjnej – lastryko płukane. Zalecenie: odkucie, wykonanie nowej wyprawy lastrykowej lub wykonanie elewacji typu lekko mokrej – styropian gr. 3 cm siatka, klei, wyprawa cienkowarstwowa.

- W dniu 19.06.2024 r. przeprowadzona została deratyzacja części wspólnych nieruchomości – uzupełnione zostały karmniki deratyzacyjne w zakresie piwnice, pomieszczenia techniczne, teren zewnętrzny wokół budynku – ok. 42 karmników (wykonawca prac – ALEROBAL.PL, koszt prac – 420,00 zł brutto).
- W dniu 24.06.2024 r. zlecono usunięcie gniazda szerszeni na balkonie przynależnym do lokalu mieszkalnego nr 29 (wykonawca prac – FIRMA USŁUGOWO-HANDLOWA "INSEKT" Mariusz Szeloch, koszt prac 307,50 zł brutto).
- W dniu 28.06.2024 r. na wniosek Mieszkańców Osiedla Rzymowskiego 33 z dnia 10.06.2024 r. podpisana została umowa z Panią Hanną Petryką począwszy od dnia 01.07.2024 r. na okres próbny (3 miesiące) na stanowisku gospodarza budynku odpowiedzialnego za utrzymanie czystości w częściach wspólnych oraz na terenie zewnętrznym nieruchomości przy ul. Rzymowskiego 33, w kwocie 4.800,00 zł brutto miesięcznie.

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

- W dniu 06.06.2024 r. odbyła się wizja Inspektora ds. budowlanych (Pan Maciej Rutkowski) w celu ustalenia miejsca i przyczyny zalewania garaży. Opinia: Konieczność wykonania miejscowych napraw pokrycia podwórza – papa, wykonania iniekcji ciśnieniowej, naprawy ubytków betonu zaprawami do tego przeznaczonymi.
W lipcu br. zbierane będą oferty na wykonanie prac zgodnie z zaleceniami Inspektora (naprawy papy, iniekcje).
- W dniu 07.06.2024 r. odebrane zostały odpady gabarytowe – stare meble (wykonawca Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).
- W dniu 11.06.2024 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. W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło około 30 osób.
- W dniu 18.06.2024 r. odbyła się wizja Inspektora ds. budowlanych (Pan Maciej Rutkowski) w celu wydania opinii odnośnie możliwości dostosowania schodów wejściowych do budynku od strony ulicy Salezego oraz znajdujących się w budynku przed windami do wymogów dla osób niepełnosprawnych (na wniosek mieszkańców budynku z zebrania z dnia 11.06.2024 r.). Opinia: Schody są wąskie i umieszczenie na ich szerokości pochylni zabierze możliwość wejścia po

schodach. Zamontowanie przesuwnelementu z blachy jest rozwiązaniem pośrednim. Według przepisów pochylnie dla niepełnosprawnych w szczególności dla wózków inwalidzkich mają określone wymogi co do spadku i długości. Aby spełnić wymogi formalne i techniczne wymagania rozwiązania z podestami z blachy ryflowanej nie są możliwe- za duży spadek, za mała odległość, ryzyko dużego rozpędu wózka, za stromy zjazd dotyczy to schodów zewnętrznych oraz wewnętrznych. Rozwiązaniem formalnym i technicznym jest zastosowanie pochylnie mechanicznych dla wózków inwalidzkich: <https://www.prolifter.pl/platformy-schodowe-c-21.html>, <https://www.rehabloch.pl/platforma-przyschodowa-dla-niepelnosprawnych-co-to-jest-i-jak-ja-zastosowac/>. Jednakże rozwiązanie to jest kosztowne.

- W dniu 25.06.2024 r. odbył się zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (kwartalny) przegląd instalacji i urządzeń p.poż. (wykonawca prac – WA-POSZ, koszt prac – w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń p.poż.).

10. ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21 (Warszawa, Śródmieście):

- W dniu 02.06.2024 r. doszło do awarii w instalacji węzła C.O. – pękła tuleja termometru CW, doszło do zalania pomieszczenia węzła C.O. Naprawy zostały dokonane przez firmę HYDRO-INVEST S.C., koszt prac – w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń wodno-kanalizacyjnych.
- W dniu 07.06.2024 r. odebrane zostały odpady gabarytowe – stare meble (wykonawca Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).
- W dniu 11.06.2024 r. na terenie nieruchomości przy ul. Salezego 6 (holl główny) 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. W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło około 30 osób.

11. ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21A (Warszawa, Śródmieście).

12. ul. Złota 81, 81A (Warszawa, Wola):

- W dniu 06.06.2024 r. odbyła się wizja Inspektora ds. budowlanych (Pan Maciej Rutkowski) w celu ustalenia miejsca i przyczyny odpajania się farby nad wejściem do I klatki schodowej. Opinia: Należy zeszkrobić, porządnie zagruntować i pomalować farbą elewacyjną z zachowaniem odstępów czasowych.
- W dniu 11.06.2024 r. odbyła się przycinka zieleni przy II klatce schodowej – krzewu bzu i cisa, wywóz przyciętych gałęzi (wykonawca prac – HONESTUS Obsługa Techniczna Mariusz Michalak, koszt prac – 850,00 zł brutto).

Ponadto:

1. Wszelkie zgłoszenia od mieszkańców budynków, tj. zalewania lokali, wybijania pionów kanalizacyjnych, uszkodzeń w częściach wspólnych (oświetlenie, instalacja domofonowa, drzwi wejściowe), były na bieżąco zgłaszane do konserwatorów branżowych. Realizacja prac była nadzorowana.
2. W dniu 04.06.2024 r. przekazano protokolarnie Wspólnocie Mieszkaniowej Fałęcka 5/7 części wspólne nieruchomości przy ul. Fałęckiej 5/7.
3. W dniu 14.06.2024 r. wystosowane zostało na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl zapytanie ofertowe na prace i usługi polegające na stałym i kompleksowym utrzymaniu czystości oraz pielęgnacji zieleni na terenie nieruchomości przy ul. Salezego 6 i ul. Wybrzeże kościuszkowskie 21 i 21A.
4. W dniu 21.06.2024 r. wystosowane zostało na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl zapytanie ofertowe na prace i usługi polegające na stałym i kompleksowym utrzymaniu czystości oraz pielęgnacji zieleni na terenie nieruchomości przy ul. Narbutta 4.
5. W dniu 27.06.2024 r. wystosowane zostało na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl zapytanie ofertowe na prace i usługi polegające na stałym i kompleksowym utrzymaniu czystości oraz pielęgnacji zieleni na terenie nieruchomości przy ul. Jadźwingów 1, 3 i ul. Rzymowskiego 33.
6. W dniu 27.06.2024 r. wystosowane zostało na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl zapytanie ofertowe na prace i usługi polegające na stałym i kompleksowym utrzymaniu czystości oraz pielęgnacji zieleni na terenie nieruchomości przy ul. Rzymowskiego 19.
7. Przygotowywane były i rozwieszane w gablotach ogłoszeniowych wszystkich budynków ogłoszenia o bieżących pracach, awariach, przeglądach. Informacje te także na bieżąco umieszczane były na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl oraz wysyłane drogą mailową do właścicieli lokali, którzy wyrazili zgodę na korespondencję mailową.
8. Z uwagi na kończący się 5-letni okres legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy 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, kontynuowane były negocjacyjne do otrzymanych ofert na wymianę wodomierzy i ciepłomierzy.
9. W przypadku szkód w lokalach powstałych z części wspólnych nieruchomości przekazywano właścicielom lokali numer polisy ubezpieczeniowej Spółdzielni, a ubezpieczycielom informacje o przyczynach szkód.
10. Organizowane były w poniedziałki cotygodniowe zebrania przy udziale Dyrektora ds. administracyjnych oraz administratorów budynków, podsumowujące zeszły tydzień oraz plany na następny tydzień.
11. Organizowane były we wtorki cotygodniowe zebrania przy udziale Inspektora ds. budowlanych oraz administratorów budynków, w sprawie prac budowlanych, wydawania opinii odnośnie

remontów w częściach wspólnych nieruchomości oraz zgłaszanych przez mieszkańców remontach w lokalach.

12. Przygotowano i wywieszono w budynkach informacje o obrębach do głosowania w wyborach posłów do Parlamentu Europejskiego w dniu 09.06.2024 r.
13. Przygotowano i wywieszono w budynkach informacje o zasadach przetwarzania danych osobowych w zasobach S.M. "PAX" w upadłości.

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, paczkomaty, 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.

Załączniki:

Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 – montaż luster drogowych



Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 – 2 klatka schodowa – zalanie szachu dźwigu osobowego, zalanie piwnic





Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 – garaż wolnostojący – przycięcie bluszczu



Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 – rozpoczęcie budowy zaplecza placu budowy linii tramwajowej wzdłuż ulicy Bitwy Warszawskiej 1920 r.



Jadźwingów 1 – wymiana dwóch przeciekających odcinków pionów kanalizacji deszczowej



Jadźwingów 3 – dach





Jadźwingów 3/23 – spękania części elewacji



Komorska 11/15 – uszkodzone elementy bramy garażowej na poziomie 0



Narbutta 4 – siatka zabezpieczająca na balkonach



Piękna 16B – zabrudzony chodnik po pracach brukarskich zgłoszono do ZDM i ZTP (zarządców ulic)



Rzymowskiego 19 – montaż paczkomatu



Rzymowskiego 19 – elewacja nad lokalami użytkowymi



Rzymowskiego 33 – pęknięcie elewacji nad I klatką schodową



Salezego 6 – schody wejściowe do budynku od strony ulicy Salezego oraz schody przed windami



Salezego 6 – uszkodzenia pokrycia podwórza (papa), przecieki do garaży



Salezego 6 – drzwi p.poż. – zgłoszone do regulacji, napraw



Wybrzeże Kościuszkowskie 21 – awaria w pomieszczeniu węzła C.O.



Złota 81 – zadaszanie nad wejściem do I klatki schodowej



Złota 81 – przycinka zieleni przy II klatce schodowej



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁU ADMINSTRACJI

Dotyczy nieruchomości:

Al. Stanów Zjednoczonych 72

Administrator budynku: Juliusz Baranowski

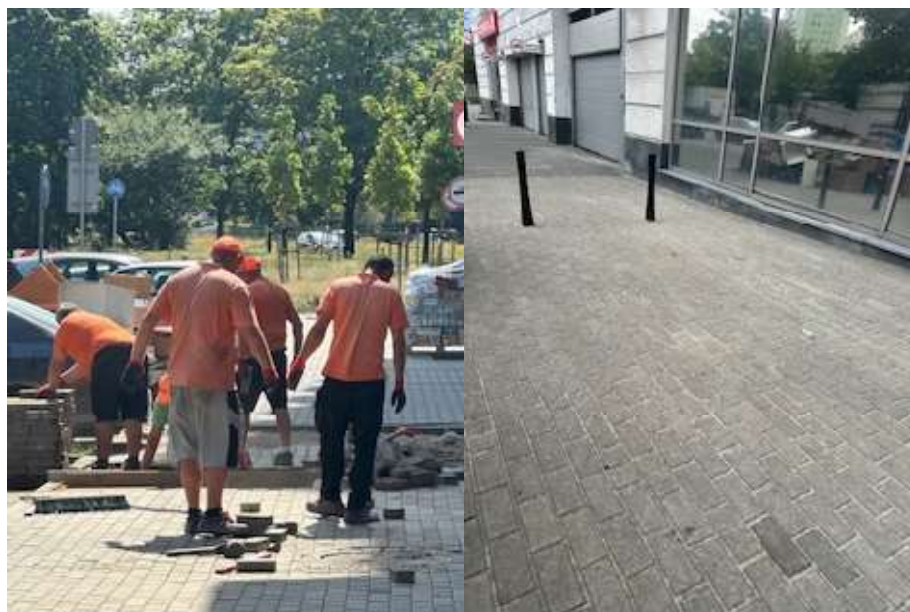
W danym miesiącu wykonano następujące czynności w budynku.

1. Budynek **Al. Stanów Zjednoczonych 72**

a. Dokonano naprawy :

- chodnika od strony ul. Męcińskiej pomiędzy klatkami A i L, naprawę wykonała ekipa zamówiona i opłacona przez Urząd Dzielnicy Praga Południe





Dokonano naprawy i wstawiono słupki blokujące wjazd samochodów na chodnik

- uszkodzonego aluminiowego okna fasadowego przy m. 140 - naprawę wykonała firma Sprawne Okna na zlecenie administracji.

b. Wymieniono:

- zawór CW do m. 179
- zawory CW i ZW do m. 180
- zawory CW i ZW do m. 23
- zawory CW i ZW do m. 186
- zawory, baterię i umywalkę w m.249
- przyłączy grzejnika m. 332

ww. prace wykonane przez firmę Hydro-Invest

c. Firma Hydro-Invest:

- zdiagnozowała źródło powstałego zacieku zgłoszonego z m.279
- poinstruowała lokatora jak zamyka się zawory do m. 186
- usunęła przeciek przy wodomierzu w szachcie kl. F piętro VIII
- uszczelniła syfon pod umywalką m. 249
- zdiagnozowała źródło powstałego zacieku zgłoszonego z m. 96

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

Uwagi dodatkowe:

- mimo uzgodnionego na 26 czerwca terminu odbioru gabarytów firma Lekaro do końca miesiąca nie wykonała odbioru (po reklamacjach zobowiązali się do odbioru do 3 lipca)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁU ADMINSTRACJI

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.

2. Budynek Lubelska 5/7

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku
- c. Zlecenie wykonania kolców na gołębie w części wspólnej dachowej

3. Budynek Lubelska 17

- a. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku
- b. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym
- c. Zlecenie mycia specjalistycznym środkiem murków zewnętrznych z marmolitem.
Po dokonaniu czyszczenia, planowane jest dokonanie napraw miejscowych.

Z uwagi na dużą ilość zleceń zleceniobiorca dokona pracy w miesiącu lipcu 2024r.

4. Budynek Lubelska 21

- a. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku.
- b. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym. Teren zaniedbany, nie jest bieżąco sprzątany. Uwagi do czystości wewnątrz budynku w częściach wspólnych.
- c. Daszki nad wejściami do klatek brudne i w złym stanie technicznym. Obecnie zbieramy oferty na czyszczenie i drobne naprawy w/w daszków.

5. Budynek Skaryszewska 4

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

5 Budynek Targowa 2

- a. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku
- b. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym. Budynek wewnątrz do doczyszczenia wraz z terenem

6. Budynek Targowa 4

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

7. Budynek Zamoyskiego 45

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym.
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców budynku.
- c. Blokada aluminiowa do zejścia do piwnicy wyrwana. Zakwalifikowano do awaryjnej naprawy. Naprawa zostanie wykonana w lipcu 2024r

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.
- 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.

12. Budynek Zamoyskiego 51A

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym.
- b. Bieżące odpowiadanie na telefony i maile od mieszkańców.
- c. Drobną naprawą dźwigu dotyczącą drzwi automatycznych i opraw oświetleniowych.

13. Budynek Zamoyskiego 53

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym. Budynek do doczyszczania.
- 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. Ponownie zamówiono kontener na odpady zielone i gabaryty
8. W całym osiedlu okna w piwnicach w częściach wspólnych do umycia przez dozorców. Praca nie została wykonana całościowo i terminowo.
9. Duże uwagi dotyczące czystości w częściach wspólnych osiedla w budynkach i na terenie zewnętrznym.
10. Współpraca z Inspektorem WOD-KAN oraz Inspektorem Budowlanym dotycząca Osiedla Skaryszewska-Lubelska odnośnie poprawienia jakości wody dostarczanej do poszczególnych lokali mieszkalnych.
11. Zlecono wymianę orurowania w hydroforni Osiedla Skaryszewska-Lubelska. Pracę mają na celu poprawę jakości wody dostarczanej do lokali oraz uniknięcia w przyszłości awarii.
12. Sprawdzono wyrywkowo stanu ślusarki drzwiowej w budynkach zlokalizowanych na terenie Osiedla Skaryszewska-Lubelska.- drobne bieżące naprawy
13. Zlecono naprawę i wymianę ogrodzenia na gabaryty przy hydroforni – termin wykonania do dnia 31.07.2024r.
14. Zlecono remont (odświeżenie wewnątrz) altany śmietnikowej przy hydrofornii – termin wykonania do dnia 31.07.2024r
15. Zlecono wykonanie odświeżenia altany śmietnikowej wyłączonej z użytkowania przy ul. Zamoyskiego 45. Termin wykonania prac do dnia 31.07.2024r.
W/w altana przeznaczona zostanie po odświeżeniu na pomieszczenie dla rowerów do korzystania dla mieszkańców osiedla Skaryszewska-Lubelska.
16. Usuwane i nadzorowane były bieżąco wszystkie drobne awarie i zgłoszenia właścicieli lokali dotyczące ślusarki, bram garażowych w halach i systemu domofonowego na terenie osiedla.
17. Stała współpraca z Inspektorem Budowlanym w sprawie prac budowlanych, wydawania opinii i zgód odnośnie remontów w lokalach i montażu klimatyzacji.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁU ADMINSTRACJI

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.

6. Budynek Pileckiego 104:

- 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 klatkach schodowych;
- c. Uzupełniono budynek w podręczny sprzęt gaśniczy przez firmę WAPOŻ.
- d. Dokonano naprawy systemu domofonowego na połączeniu kaseta – lokal mieszkalny;
- e. Dokonano oceny stanu technicznego ciągów pieszych i jezdnych oraz wyjść z klatek schodowych na teren wewnątrz osiedla. Konieczność napraw murków, schodów itp.
- f. Podczas obchodu budynku, stwierdzono konieczność naprawy płyt balkonowych na większości balkonów

7. Budynek Pileckiego 106:

- 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 klatkach schodowych;
- c. Uzupełniono budynek w podręczny sprzęt gaśniczy przez firmę WAPOŻ
- d. Dokonano oceny stanu technicznego ciągów pieszych i jezdnych oraz wyjść z klatek schodowych na teren wewnątrz osiedla. Konieczność napraw murków, schodów itp.
- e. Podczas obchodu budynku, stwierdzono konieczność naprawy płyt balkonowych na większości balkonów
- f. Naprawiono połączenie domofonowe furtka – z lokalem mieszkalnym.

8. Budynek Pileckiego 108:

- 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 klatkach schodowych;
- c. W w/w nieruchomościach dokonano kontroli ochrony fizycznej pełnionej przez firmę ochroniarską GRASS w dniu 28.06.2024r.
- d. Zgłoszono potrzebę wywozu gabarytów do Miasta st. Warszawy w 24.06.2024r.
- e. Uzupełniono budynek w podręczny sprzęt gaśniczy przez firmę WAPOŻ.
- f. Dokonano oceny stanu technicznego ciągów pieszych i jezdnych oraz wyjść z klatek schodowych na teren wewnątrz osiedla. Konieczność napraw murków, schodów itp.
- g. Podczas obchodu budynku, stwierdzono konieczność naprawy płyt balkonowych na większości balkonów.

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

Podpisanie nowej umowy z zakresem obowiązków z firmą sprzątającą z mocą obowiązującą od 01.07.2024r.;

9. Budynek Stryjeńskich 19:

- a. Wymiana reduktorów ciśnienia do lokali– wykonała firma Hydro-Inwest;
- b. Wymiana zaworów pod pionowych- wykonała firma Hydro-Inwest;

- c. W w/w nieruchomościach dokonano kontroli ochrony fizycznej pełnionej przez firmę ochroniarską GRASS w dniu 24.06.2024r.
- d. W/w nieruchomościach dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym. Dokonano obchodu nieruchomości od strony zewnętrznej;
- e. Sprawdzono wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych;
- f. Zgłoszono potrzebę wywozu gabarytów do Miasta st. Warszawy. Dokonano wywozu.
- g. Dokonano częściowego nasadzenia roślin wieloletnich na terenie zewnętrznym

10. Budynek Cegielniana 15:

- a. Uporządkowano teren zewnętrzny pod względem zabiegów pielęgnacyjnych roślin wieloletnich
- b. W/w nieruchomościach dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym. Dokonano obchodu nieruchomości od strony zewnętrznej;
- c. Sprawdzono wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych;
- d. Stwierdzono dużą awaryjność instalacji domofonowej. Zachodzi konieczność podjęcia działań zmierzających do wymiany podzespołów.
- e. Zlecono wykonanie podłoża pod dwie altany śmietnikowe, demontaż starych ławek oraz uzupełnienie ogrodzenia o 4 przęsła.
- f. Stwierdzono konieczność naprawy poszycia dachowego (pojawił się ponownie przeciek do lokalu 21)

11. 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;