

Warszawa, dnia 11 marca 2025 r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁU ADMINSTRACJI za miesiąc luty 2025 roku

Dotyczy nieruchomości:

1. Al. Stanów Zjednoczonych 72 (Warszawa, Praga - Południe) – od dnia 17.02.2025 r.,
2. ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 (Warszawa, Ochota),
3. ul. Komorska 11/15 (Warszawa, Praga - Południe),
4. ul. Narbutta 4 (Warszawa, Mokotów),
5. ul. Piękna 16B (Warszawa, Śródmieście),
6. ul. Rzymowskiego 19 (Warszawa, Mokotów),
7. ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21 (Warszawa, Śródmieście),
8. ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21A (Warszawa, Śródmieście),
9. ul. Złota 81, 81A (Warszawa, Wola).

Administrator: Aneta Przybylska

W danym miesiącu wykonano następujące czynności w budynkach:

1. **Al. Stanów Zjednoczonych 72 (Warszawa, Praga - Południe):**
 - W dniu 06.02.2025 r. przeprowadzona została wizja z firmami sprzątającymi odnośnie pomieszczeń mogących zostać przeznaczonych dla firm sprzątających do przechowywania środków i sprzętów czyszczących.
 - W dniu 10.02.2025 r. zmodernizowane zostało oświetlenie pomieszczenia dawnej segregatorowni odpadów znajdującej się w garażu z uwagi na przeznaczenie pomieszczenia dla jednej z firm sprzątających.
 - W dniu 14.02.2025 r. dystrybuowane były do skrzynek pocztowych rozliczenia zużycia wody za drugie półrocze 2024 r.
 - W dniu 13.02.2025 r. umieszczone zostały w gablotach informacyjnych na parterach klatek schodowych ogłoszenia z danymi kontaktowymi do nowego Administratora budynku.
 - W dniu 17.02.2025 r. o godz. 10⁰⁰ w siedzibie Spółdzielni odbyło się spotkanie w sprawie podziału kosztów dystrybucji i zużytej energii elektrycznej w budynku, tj. wentylacji, klimatyzacji, hydroforni, węzła C.O., ogrzewania hydrantów.

- W dniu 20.02.2025 r. przeprowadzona została wizja z firmą sprzątającą część mieszkalną i zewnętrzną budynku (ELREM MAX Jolanta Stankiewicz) w sprawie ustalenia zakresu i wymogów sprzątania.
- W dniu 20.02.2025 r. przeprowadzona została wizja w lokalu mieszkalnym nr 302 z uwagi na zalewania okna.
- W dniu 22.02.2025 r. prowadzone były prace budowlane – malowanie sufitu zjazdu głównego w garażu od poziomu 0 do poziomu -2 (wykonawca prac – Firma Remontowo-Budowlana inż. Piotr Donica).
- W dniu 25.02.2025 r. przeprowadzona została wizja w lokalu mieszkalnym nr 314 z uwagi na stan koryta dachowego sąsiadującego z lokalem.
- W dniu 26.02.2025 r. odebrane zostały odpady gabarytowe (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).
- W dniu 27.02.2025 r. przeprowadzona została wymiana wyeksploatowanych i uszkodzonych opraw oświetleniowych świetłówkowych na oprawy typu LED wraz ze sprawdzeniem instalacji elektrycznej na zjeździe głównym w garażu od poziomu 0 do poziomu -2 (wykonawca prac – ENERGOGLOBAL – INSTAL Sp. z o.o.).
- W dniu 28.02.2025 r. odbyło się wprowadzenie nowej firmy sprzątającej części wspólne galerii, zejść awaryjnych, garażu – Usługi Sprzątające - Turystyczne, Szkolenia Martyna Przybysz.
- Ponadto, w styczniu br. zlecono wykonanie napraw murarskich po zalaniu ściany przy i w lokalu mieszkalnym nr 271 po naprawie przecieku (wykonawca prac - HYDRO-INVEST S.C.).

2. **ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 (Warszawa, Ochota):**

- W dniach 05-07.02.2025 r. podstawiony został kontener na odpady zielone – gałęzie z przyciętych krzewów (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).
- W dniu 14.02.2025 r. dystrybuowane były do skrzynek pocztowych rozliczenia zużycia wody za drugie półrocze 2024 r.
- W dniu 25.02.2025 r. odbyła się przy udziale oferenta – Przedsiębiorstwa Robót Termoizolacyjnych i Antykorozyjnych TERMOEXPORT, wizja w lokalu mieszkalnym nr 115 w sprawie wymiany odcinka instalacji kanalizacji kuchennej, z uwagi na częste zapychanie się pionu i wybijanie nieczystości w lokalu mieszkalnym nr 115.
- W dniu 26.02.2025 r. odbyła się przy udziale Pana Macieja Rutkowskiego – Inspektora ds. budowlanych, wizja w lokalu mieszkalnym nr 100 z użyciem kamery termowizyjnej w sprawie zalewania sufitu w kuchni.

- W dniu 26.02.2025 r. w siedzibie Spółdzielni odbyło się spotkanie negocjacyjne przedstawicieli firmy ochroniarskiej – FM Integrated Solutions Sp. z o.o. (d. Impel) z Panem Robertem Skwierczyńskim – Dyrektorem ds. administracyjnych, z uwagi na złożony wniosek o podwyższenie wynagrodzenia umownego począwszy od dnia 01.01.2025 r. stosownie do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12.09.2024 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2025 r.
- W lutym br. zlecono wykonanie prac naprawczych zadania komina na tarasie lokalu mieszkalnego nr 100 (wykonawca prac – Mariusz Ogrodowczyk Usługi Ogólnobudowlane). Realizacja prac w marcu br.
- W lutym br. zlecono wykonanie prac naprawczych pasa elewacji nad zabudową tarasu lokalu mieszkalnego nr 100 (wykonawca prac – Mariusz Ogrodowczyk Usługi Ogólnobudowlane). Realizacja prac w marcu br.

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

- W dniu 07.02.2025 r. odbył się zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (miesięczny) przegląd instalacji i urządzeń p.poż. w budynku – gaśnic (wykonawca prac – WA-POSZ, koszt prac – w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń p.poż.).
- W dniu 19.02.2025 r. odbył się odbiór prac powykonawczych przebudowy sieci UPC / PLAY (wykonawca prac – TELETECH OPTIC Paweł Krawczuk).
- W dniu 07.02.2025 r. odbył się zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (miesięczny) przegląd instalacji i urządzeń p.poż. w budynku – wydajności hydrantów (wykonawca prac – WA-POSZ, koszt prac – w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń p.poż.).

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

- Ponadto, w styczniu br. zlecono wymianę wyeksploatowanych i uszkodzonych baterii w oprawach oświetleniowych awaryjnych wraz ze sprawdzeniem instalacji elektrycznej w częściach wspólnych (wykonawca prac – ENERGOGLOBAL – INSTAL Sp. z o.o.). Wykonanie prac w lutym br.

5. **ul. Piękna 16B** (Warszawa, Śródmieście):

- W dniu 05.02.2025 r. odebrane zostały odpady zielone – choinki (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).

- W dniu 10.02.2025 r. w godzinach 8⁰⁰ - 8⁴⁵ nastąpiła przerwa w dostawie prądu do lokali mieszkalnych, użytkowych i garażu z uwagi na prowadzone prace modernizacyjne tablicy głównej elektrycznej (wykonawca prac – ENERGOGLOBAL – INSTAL Sp. z o.o.).

6. **ul. Rzymowskiego 19 (Warszawa, Mokotów):**

- W dniu 04.02.2025 r. przeprowadzona została wymiana wyeksploatowanych i uszkodzonych opraw oświetleniowych świetlówkowych na oprawy na oprawy typu LED wraz ze sprawdzeniem instalacji elektrycznej w częściach wspólnych garażu (wykonawca prac – ENERGOGLOBAL – INSTAL Sp. z o.o.).
- W dniu 07.02.2025 r. rozpoczęła się inwentaryzacja lokali mieszkalnych, użytkowych oraz pomieszczeń przynależnych do lokali, garażu niezbędna do wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej, przygotowania uchwały uwłaszczającej, uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali (wykonawca prac – Biuro Projektowo-Budowlane Dream Project Natalia Budnik).
- W dniu 20.01.2025 r. odbył się zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (miesięczny) przegląd instalacji i urządzeń p.poż. w budynku (wykonawca prac – WA-POSZ, koszt prac – w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń p.poż.).
- W dniu 28.02.2025 r. usunięta została nieszczelność na instalacji wodnej w garażu (wykonawca prac naprawczych – HYDRO-INVEST S.C.).

7. **ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21 (Warszawa, Śródmieście):**

- W dniu 12.02.2025 r. w godz. 20³⁰ – 22³⁰ nastąpiła awaria po stronie STOEN Operator Sp. z o.o. w dostawie prądu do budynku.
- W dniu 26.02.2025 r. odebrane zostały odpady zielone – choinki spod wiaty na odpady komunalne (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).
- W dniu 26.02.2025 r. odebrane zostały odpady gabarytowe (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).

8. **ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21A (Warszawa, Śródmieście):**

- W dniu 12.02.2025 r. w godz. 20³⁰ – 22³⁰ nastąpiła awaria po stronie STOEN Operator Sp. z o.o. w dostawie prądu do budynku.
- W dniu 26.02.2025 r. odebrane zostały odpady zielone – choinki spod wiaty na odpady komunalne (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).
- W dniu 26.02.2025 r. odebrane zostały odpady gabarytowe (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).

9. **ul. Złota 81, 81A (Warszawa, Wola):**

- W dniach 03-04.02.2025 r. prowadzone były prace budowlane – naprawa pokrycia dachu nad lokalem użytkowym w budynku przy ul. Złotej 81A (wykonawca prac – Mariusz Ogrodowczyk Usługi Ogólnobudowlane).
- W dniu 05.02.2025 r. odbyła się wizja dachu z jednym oferentem z uwagi na ogłoszony na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl konkurs ofert na wykonanie prac budowlanych – naprawy pokrycia dachu budynku mieszkalnego przy ul. Złotej 81 (Warszawa, Wola) zgodnie z punktami 1 -7 Protokołu z dnia 24.01.2025 r.
- W dniu 06.02.2025 r. prowadzone były prace budowlane – naprawa pokryć zadaszeń nad wejściami do obu klatek schodowych budynku przy ul. Złotej 81 (wykonawca prac – Mariusz Ogrodowczyk Usługi Ogólnobudowlane).
- W dniu 06.02.2025 r. odebrane zostały odpady zielone – choinki (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa, koszt prac – usługa bezpłatna).
- W dniu 11.02.2025 r. odbyła się wizja dachu z kolejnym oferentem z uwagi na ogłoszony na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl konkurs ofert na wykonanie prac budowlanych – naprawy pokrycia dachu budynku mieszkalnego przy ul. Złotej 81 (Warszawa, Wola) zgodnie z punktami 1 -7 Protokołu z dnia 24.01.2025 r.
- W dniu 13.02.2025 r. dystrybuowane były do skrzynek pocztowych rozliczenia zużycia wody za drugie półrocze 2024 r.

Ponadto:

1. W lutym br. wystosowane zostały zapytania ofertowe, rozpatrzone oferty oraz zlecono wykonanie zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane okresowe (roczne) przeglądy:
 - stanu technicznego,
 - instalacji elektrycznych,
 - instalacji gazowych,
 - przewodów kominowych.w budynkach znajdujących się w zasobach S.M. "PAX" w upadłości.
2. Wszelkie zgłoszenia od mieszkańców budynków dotyczące m.in. zalewania, przecieków do lokali, wybijania pionów kanalizacyjnych, niedziałania zaworów pod wodomierzami, zaworów grzejnikowych oraz uszkodzeń w częściach wspólnych (np. brak oświetlenia, niedziałająca instalacja domofonowa, monitoring, konieczność regulacji drzwi wejściowych do klatek schodowych, niedziałanie bram garażowych, awarie dźwigów osobowych), zgłaszane były na bieżąco do konserwatorów branżowych – realizacja prac była nadzorowana.

3. Przygotowywane były i rozwieszane w gablotach ogłoszeniowych wszystkich budynków ogłoszenia m.in. o bieżących pracach, awariach, przeglądach, braku prądu, wody. Informacje te były także na bieżąco umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl oraz wysyłane drogą mailową do właścicieli lokali, którzy wyrazili zgodę na korespondencję mailową.
4. W przypadku szkód w lokalach powstałych z części wspólnych nieruchomości przekazywano właścicielom lokali numer polisy ubezpieczeniowej Spółdzielni, a ubezpieczycielom informacje o przyczynach szkód.
5. Organizowane były w poniedziałki cotygodniowe zebrania przy udziale Dyrektora ds. administracyjnych oraz administratorów budynków, podsumowujące zeszły tydzień oraz plany na następny tydzień.
6. Organizowane były we wtorki lub środy 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.

Na bieżąco:

- prowadzone były książki obiektów oraz dokumentacja techniczna nieruchomości,
- zlecane były wymagane art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane 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:

Al. Stanów Zjednoczonych 72 – naprawa i malowanie ścian w garażu, wymiana opraw oświetleniowych



Al. Stanów Zjednoczonych 72 – zalewanie okna w lokalu mieszkalnym nr 302



Al. Stanów Zjednoczonych 72 – pokrycie koryta dachowego przy lokalu mieszkalnym nr 314 do naprawy





Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 – komin, pas elewacji do naprawy



Rzymowskiego 19 – usunięcie przecieku na rurze w garażu

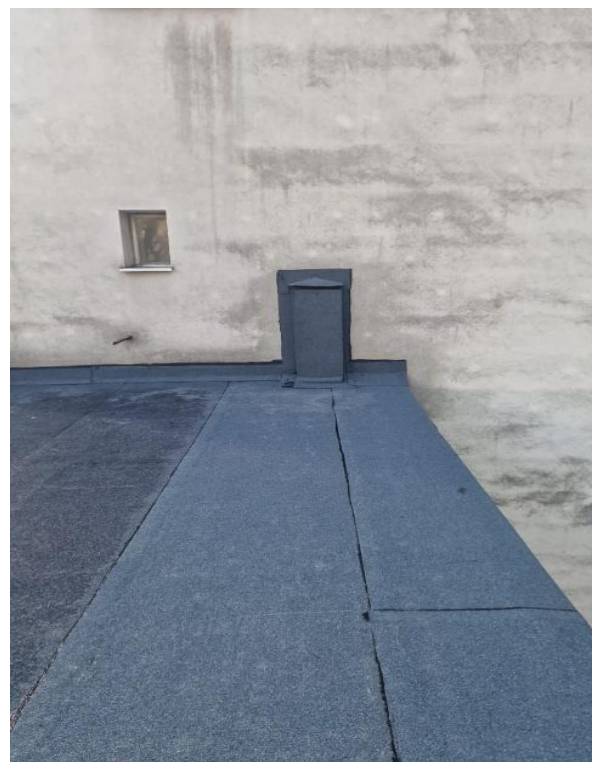
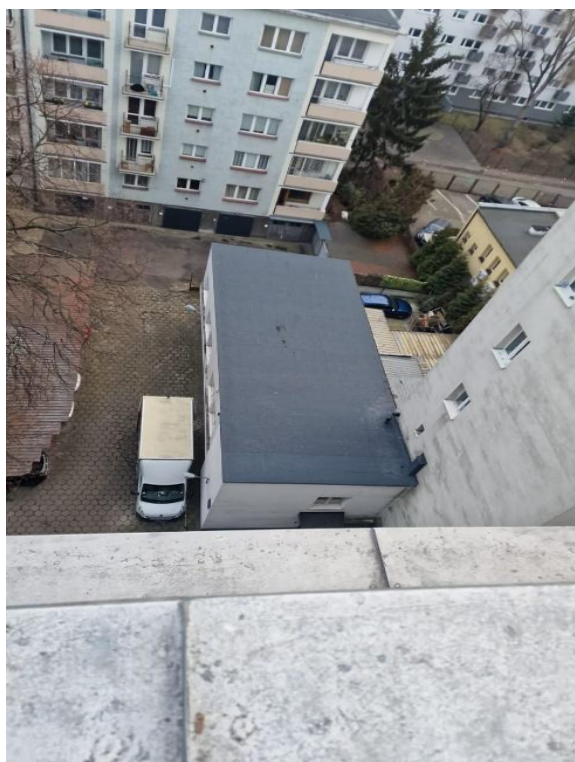


Złota 81 – naprawa zadaszeń nad wejściami do obu klatek schodowych





Złota 81A – oczyszczenie, uszczelnienie, naprawa dachu nad pomieszczeniami gospodarczymi



Dotyczy nieruchomości:

10. ul. Stryeńskich 19 (Warszawa, Ursynów),
11. ul. Pileckiego 104 (Warszawa, Ursynów)
12. ul. Pileckiego 106 (Warszawa, Ursynów)
13. ul. Pileckiego 108 (Warszawa, Ursynów)
14. ul. Cegielniana 15 (Pruszków)
15. ul. Lipowa 38 (Pruszków)

Administrator: Mirosław Powierza

W danym miesiącu wykonano następujące czynności w budynkach:

10. ul. Stryeńskich 19 (Warszawa, Ursynów).

- Zostały przeprowadzone wizje w lokalach mieszkalnych dotyczące słabego ciśnienia wody aby rozwiązać ten problem, w spotkaniach uczestniczyła Pani inspektor Sanitarna,
- Wymiana zaworów cw. i zw. do lokali– wykonała firma Hydro-Invest,
- Usuwanie awarii na instalacji ciepłej i zimnej wody na częściach wspólnych przez firmę Hydro-Invest,
- Została przeprowadzona inspekcja wind i porządku w nich przez Administratora ,
- Zostały uzupełnione braki w oświetleniu na zewnątrz jak i wewnątrz budynków,
- Zostały zlecone naprawy ubytków w podłodze na klatce schodowej nr A i C ,
- W w/w nieruchomościach dokonano kontroli ochrony fizycznej pełnionej przez firmę ochroniarską Polnag Commando,
- W/w nieruchomościach dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym.,
- Dokonano obchodu nieruchomości od strony zewnętrznej i zaplanowano prace, które odbędą się w najbliższym czasie,
- Zlecano wywóz gabarytów z nieruchomości ,
- Przeprowadziliśmy rozmowy z firmami ,które przeprowadzają remonty w lokalach aby stosowały się do utrzymania czystości podczas trwania remontu ,
- Sprawdzono wrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych,
- Uzupełniono braki w oświetleniu w hali garażowej ,

- Przeprowadzono spotkania w sprawie wyceny napraw dylatacji -nieszczelności na garażach podziemnych,
- Na prośby mieszkańców wydawane były piloty i czipy do nieruchomości,
- Zleciłem zakup nowych pilotów do garaży aby ich zasięg był większy ,

11. ul. Pileckiego 104 (Warszawa, Ursynów).

- W/w nieruchomościach dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym,
- Zgłoszono potrzebę wywozu gabarytów do Miasta st. Warszawy i dokonano wywozu gabarytów,
- Zgłoszono do Miasta st. Warszawy zapotrzebowanie na kontener do zieleni,
- Sprawdzono wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych,
- Dokonano drobnych napraw drzwi do klatek i furtek wejściowych na nieruchomość,
- W w/w nieruchomościach dokonano kontroli ochrony fizycznej pełnionej przez firmę ochroniarską Polnag Commando,
- Na prośby mieszkańców wydawane były piloty i czipy do nieruchomości,
- Usuwanie awarii na instalacji ciepłej i zimnej wody na częściach wspólnych przez firmę Hydro-Invest,
- Został przeprowadzony przegląd UDT w hydroforni,
- Zaczęliśmy przycinać zielen na terenie zewnętrznym,
- Została przeprowadzona wizja wokół osiedla w celu zaplanowania i wyceny naprawy klinkieru ,który zaczął odpadać ,
- Skontaktowaliśmy się z firmą od kontenera z odzieżą używaną aby systematycznie go opróżniali ,

12. ul. Pileckiego 104 (Warszawa, Ursynów).

- W/w nieruchomościach dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym,
- Zgłoszono potrzebę wywozu gabarytów do Miasta st. Warszawy i dokonano wywozu gabarytów,
- Zgłoszono do Miasta st. Warszawy zapotrzebowanie na kontener do zieleni,
- Sprawdzono wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych,
- Dokonano drobnych napraw drzwi do klatek i furtek wejściowych na nieruchomość,

- W w/w nieruchomościach dokonano kontroli ochrony fizycznej pełnionej przez firmę ochroniarską Polnag Commando,
- Na prośby mieszkańców wydawane były piloty i czipy do nieruchomości,
- Usuwanie awarii na instalacji ciepłej i zimnej wody na częściach wspólnych przez firmę Hydro-Invest,
- Został przeprowadzony przegląd UDT w hydroforni,
- Zaczęliśmy przycinać zieleń na terenie zewnętrznym,
- Została przeprowadzona wizja wokół osiedla w celu zaplanowania i wyceny naprawy klinkieru ,który zaczął odpadać ,
- Skontaktowaliśmy się z firmą od kontenera z odzieżą używaną aby systematycznie go opróżniali ,

13. ul. Pileckiego 104 (Warszawa, Ursynów).

- W/w nieruchomościach dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym,
- Zgłoszono potrzebę wywozu gabarytów do Miasta st. Warszawy i dokonano wywozu gabarytów,
- Zgłoszono do Miasta st. Warszawy zapotrzebowanie na kontener do zieleni,
- Sprawdzono wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych,
- Dokonano drobnych napraw drzwi do klatek i furtek wejściowych na nieruchomość,
- W w/w nieruchomościach dokonano kontroli ochrony fizycznej pełnionej przez firmę ochroniarską Polnag Commando,
- Na prośby mieszkańców wydawane były piloty i czipy do nieruchomości,
- Usuwanie awarii na instalacji ciepłej i zimnej wody na częściach wspólnych przez firmę Hydro-Invest,
- Został przeprowadzony przegląd UDT w hydroforni,
- Zaczęliśmy przycinać zieleń na terenie zewnętrznym,
- Została przeprowadzona wizja wokół osiedla w celu zaplanowania i wyceny naprawy klinkieru ,który zaczął odpadać ,
- Skontaktowaliśmy się z firmą od kontenera z odzieżą używaną aby systematycznie go opróżniali ,

14. ul. Cegielniana 15 (Pruszków).

- Przeprowadziłem obchody sprawdzające czystość na nieruchomości ,
- Wykonane zostały drobne naprawy zamków do klatek schodowych i furtce,

- Firma sprzątająca została poproszona o większe zaangażowanie co do terenu zielonego na nieruchomości,
- Zleciłem zakup ławek na teren zewnętrzny dla mieszkańców ,
- Zleciłem wycenę na nowe bramy na Państwa nieruchomości tak aby zaplanować ich wymianę w przyszłości,

15. ul. Lipowa 38 (Pruszków).

- Przeprowadziłem obchody sprawdzające czystość na nieruchomości ,
- Zaczęliśmy roboty budowlane związane z wykonaniem parkingu dla mieszkańców na terenie nieruchomości,
- Zostały zakupione ławki na teren zewnętrzny dla mieszkańców,

Na bieżąco:

- utrzymywane były budynki wraz z infrastrukturą w należyтым 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,
- prowadzony był stały nadzór nad utrzymaniem porządku i czystości w częściach wspólnych budynków oraz terenach zewnętrznych,
- prowadzona była korespondencja pisemna z mieszkańcami budynków, w tym także poprzez ogłoszenia wieszane w tablicach informacyjnych, korespondencja dotyczyła m.in. awarii w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości, czipów, pilotów, świadectw efektywności energetycznej,
- Współpraca z Inspektorem Nadzoru Budowlanego w zakresie wydawania zgód na remont w lokalach mieszkalnych oraz Inspektorem Sanitarnym
- w celu zabezpieczenia pomocy technicznej dla zasobów budynkowych Spółdzielni poza godzinami pracy administracji, funkcjonuje telefon dyżurny.





Rozpoczęte prace budowlane – parking na terenie nieruchomości Lipowa 38



Rozpoczęte prace budowlane – parking na terenie nieruchomości Lipowa 38

Dotyczy nieruchomości przy ul. Salezego 6

Administrator: Monika Ambroziak

Od dnia 01.10.2024r administratorem nieruchomości przy ul. Salezego 6 zajmuje się Pani Monika Ambroziak

W danym miesiącu wykonano następujące czynności w budynkach.

1. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym oraz bieżący kontakt telefoniczny i mailowy z mieszkańcami nieruchomości. Przyjmowanie zgłoszeń i bieżące usuwanie awarii elektrycznych, wod-kan oraz ślusarskich.
- 2 Dostarczano bieżąco do skrzynek pocztowych korespondencję do właścicieli lokali.
- 3 Planowany jest na początku roku 2025r III etap malowania muru północnego nieruchomości przy ul. Salezego 6.
- 4 Inspektor ds. elektrycznych przekazał wytyczne na temat sposobu zabudowy / wycinki/ kabli widocznych na ścianach klatek schodowych. Administracja rozpoczęła zbieranie ofert na w/w prace. Planowane jest etapowe rozpoczęcie zabudowy okablowania w 2025r
- 5 Planowane jest wykonanie odświeżenia śmietnika oraz parteru przed windami w budynku. Termin realizacji planowany jest w 2025r.
6. W miesiącu styczniu odbył się odczyt radiowy wodomierzy, dokonano rozliczenia zużycia wody i w lutym br. dostarczono rozliczenie do właścicieli lokali
- 7.. Dokonano wymiany 2szt. naczyń przeponowych typu REFLEX400 wraz z zaworami odcinającymi przy węźle cieplnym w budynku.

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. W związku z dewastacją okna w pomieszczeniu węzła ciepłego , wykonano zabezpieczenie otworu okiennego i zlecono naprawę okna oraz wstawienie wybitej szyby.
- c. W związku z przeciekiem z połaci dachowej budynku , zlecono miejscową naprawę dachu pow. 85m.kw
- d. Zlecono konserwację oraz naprawę drzwi wejściowych do komory śmietnikowej
- e. Wykonano deratyzację i dezynfekcję w częściach wspólnych budynku i terenie

2. Budynek Modzelewskiego 8

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym
- b. Wykonano deratyzację i dezynfekcję części wspólnych budynku i terenie
- c. Zlecono konserwację oraz naprawę drzwi wejściowych do komory śmietnikowej.

3. Budynek Modzelewskiego 10

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym
- b. Zlecono konserwację oraz naprawę drzwi wejściowych do komory śmietnikowej
- c. Wykonano dezynfekcję i deratyzację części wspólnych budynku oraz terenu

4. Budynek Modzelewskiego 12

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym.
- b. Wykonano dezynfekcję oraz deratyzację części wspólnych budynku oraz terenu

- c. Zlecono konserwację oraz naprawę drzwi wejściowych do komory śmietnikowej

5 Budynek- garaż Wyścigowa 16

- a. Kontrola czystości terenu zewnętrznego przy garażach – bez uwag.
- b. Wykonano przycięcia gałęzi drzew nad garażem

5. Budynek – garaż Wyścigowa 16A

- a. Kontrola czystości terenu zewnętrznego przy garażach – bez uwag.

Uwagi dodatkowe

1 Przypominamy, że od dnia 24 września 2024r działa tzw. filia Spółdzielni w budynku Modzelewskiego 10 klatka V. Filia otworzona została dla mieszkańców osiedla Modzelewskiego i będzie działać w każdy wtorek w godzinach 8:00 -10:00.

2. Przyjmowano zgłoszenia w formie telefonicznej i drogą e-mail od mieszkańców osiedla dotyczących bieżących spraw i awarii

3. Zgłaszano drogą elektroniczną i telefoniczną usterki do firm konserwujących osiedle. Zgłoszeń najczęściej dokonywano do firmy Hydro-Invest, Keltrom oraz Honestus. Mieszkańcy osiedla zgłaszali problemy z furtkami , samozamykaczami i systemem domofonu oraz kamerami. Awarie były bieżąco usuwane.

4. Dostarczano bieżąco do skrzynek korespondencję do mieszkańców osiedla.

5 .Stała współpraca Administracji z Inspektorami P-POŻ, Budowlanym, Elektrycznym i WOD-KAN.

6 .Zlecono naprawę schodów wejściowych na osiedle od strony **ul. Modzelewskiego 8** – termin realizacji do końca marca 2025r z uwagi na panujące warunki pogodowe.

7 . Planowana etapowa naprawa i konserwacja całego ogrodzenia osiedla Modzelewskiego. Zlecono naprawę fragmentu ogrodzenia . Czas realizacji pracy zależny jest od panujących warunków pogodowych. Planowane rozpoczęcie pracy początek marca 2025r.

8 . Usuwano awarię na instalacji ciepłej i zimnej wody w lokalach i w częściach wspólnych w budynkach.

9 Dokonano rozliczenia zużycia wody i dostarczono rozliczenie do właścicieli lokali Osiedla Modzelewskiego.

10. Wykonano uzupełnienie i montaż kratki wentylacyjnych w budynkach **Modzelewskiego 6,8,10,12.**

11. Dokonano przycinki gałęzi drzew na terenie Osiedla Modzelewskiego.
 12. Zlecono wykonanie przeglądu rocznego budowlanego w budynkach przy ul. Modzelewskiego 6,8,10,12 oraz Wyścigowa 16 i 16A.
 13. Zlecono wykonanie rocznego przeglądu gazowego w budynkach Modzelewskiego 6,8,10,12
 14. Zlecono wykonanie przeglądu rocznego kominiarskiego w budynkach przy ul. Modzelewskiego 6,8,10,12
-

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 w/w budynkach.

1. Dostarczanie bieżącej korespondencji do mieszkańców obsługiwanych nieruchomości
W tym rozpoczęto dostarczanie rozliczenia zużycia wody do właścicieli nieruchomości.
2. Udział w komisjach i spisywanie protokołów z oględzin w lokalach
3. Współpraca z firmą WA-POŻ, Hydro-Invest, REMBUD, HONESTUS i innymi konserwatorami i wykonawcami na osiedlu na Pradze
4. Sprawdzono wrywkowo stan ślusarki drzwiowej oraz oświetlenia w częściach wspólnych w budynkach zlokalizowanych na terenie Osiedla Skaryszewska-Lubelska.- drobne naprawy i uzupełnienie oświetlenia.
5. Usuwane i nadzorowane były bieżąco wszystkie drobne awarie i zgłoszenia właścicieli lokali dotyczące ślusarki, systemu domofonowego na terenie osiedla oraz instalacji wod-kan.
6. Stała współpraca z Inspektorem Budowlanym w sprawie prac budowlanych, wydawania opinii i zgód odnośnie remontów w lokalach, i montażu klimatyzacji, zabudowy balkonów oraz prac wykonywanych na terenie osiedla..

7. Sprawdzono poprawności działania monitoringu na osiedlu, obecnie trwają przygotowania do rozbudowy systemu, co oznacza wprowadzenie większej ilości kamer na osiedlu w celu poprawienia jego bezpieczeństwa
8. Bieżąco usuwano awarię na instalacji ciepłej i zimnej wody w częściach wspólnych budynków oraz w lokalach.
9. Zlecono malowanie z naprawą trzech wiatrolapów zewnętrznych , wejść do klatek zlokalizowanych na galerii w budynku przy ul. Lubelskiej 17 - termin wykonania przy dobrych warunkach pogodowych w marcu 2025r.
10. W miesiącu lutym i marcu 2025r dokonano wymiany wodomierzy w budynkach wielorodzinnych przy ul. Zamoyskiego 45A, 47, 53, 51A, 49, 47A,53 , Lubelska 5/7, 21 , Targowa 2 ,4,
11. Wykonano dezynsekcję i deratyzację altan śmietnikowych na terenie osiedla.,
12. Wykonano awaryjną naprawę dachu nad lok.80 w budynku przy ul. Zamoyskiego 49
13. Wykonano awaryjnie wycięcie odspojonej siatki elewacji na balkonie od strony ulicy w budynku Zamoyskiego 51A.
14. Zlecono drobną naprawę opaski narożnej ściany w budynku Lubelska 21
15. Zlecono odświeżenie linii wyznaczającej miejsca postojowe w garażu podziemnym Zamoyskiego 47A. – termin realizacji do dnia 30.03.2025r
16. Zlecono uzupełnienie kratek wentylacyjnych w budynku Lubelska 5/7 – termin realizacji prac do dnia 30.03.2025r.
17. Wykonano kompleksową naprawę dźwigu w zakresie wyeksploatowanych elementów i podzespołów w budynku Targowa 4 kl. I.
18. Zlecono wykonanie rocznego przeglądu budowlanego w budynkach Lubelska 5/7,17, 21 , Targowa 2,4, Zamoyskiego 45,45A,47,47A,49, 51a,53
19. Zlecono wykonanie przeglądu rocznego kominiarskiego w budynkach Lubelska 17,21, Skaryszewska 4 , Targowa 2, 4, Zamoyskiego 47A, 49, 51A, 53

Dotyczy nieruchomości:

- ul. Jadźwingów 1 w Warszawie;
- ul. Jadźwingów 3 w Warszawie;
- ul. Rzymowskiego 33 w Warszawie

Administrator: Teresa Pustoła

Administrator w/w nieruchomości: Teresa Pustoła

W miesiącu lutym br. podejmowano działania mające na celu dbanie o stan techniczny nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie zarządzania nieruchomościami w Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” w upadłości. Podjęto min. następujące czynności związane z eksploatacją będących w moim zarządzaniu.

1. Budynek Jadźwingów 3

- b. W/w nieruchomości sprawdzana czystość w częściach wspólnych i na terenie zewnętrznym dwa razy w tygodniu. Dokonano obchodu nieruchomości od strony zewnętrznej;
 - c. Zlecono do wykonania mocowanie drabinki na dachu.
 - d. Sprawdzono w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych.
 - e. Dostarczono rozliczenie zużycia wody w lokalach.
 - f. W drzwiach wejściowych zachodzi konieczność wymiany skorodowanych paneli.. Firmy składają oferty.
2. Zachodzi konieczność naprawy ciągów pieszo jezdnych wzdłuż budynku Jadźwingów 1 do furtki pomiędzy budynkami Jadźwingów 1 i Rzymowskiego 33.

3. Budynek Jadźwingów 1

- a. W/w nieruchomości sprawdzono czystość w częściach wspólnych.
- b. Zgłoszono firmie konserwującej dźwigi osobowe do wymiany w kabinach instrukcji i telefonu kontaktowego.
- c. Zlecono konserwatorowi elektrycznemu do przeglądu skrzynek elektrycznych.

4. Budynek Rzymowskiego 33

- a. W/w nieruchomości dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym. Zlecono do wykonania oczyszczenia dokładnego terenu. Dokonano obchodu nieruchomości od strony zewnętrznej;
- b. Podczas wizji lokalnej parterów i piwnic zlecono do pomalowania i naprawy tynku piwnicy w klatce drugiej (zalanie ścian z kanalizacji).

- c. Zlecono firmie konserwującej dźwigi osobowe „Elektromoc” wykonanie remontu dźwigu na klatce piątej.
- d. Wpłynęła oferta na naprawę studzienki odpływowej wraz z wykonaniem nawierzchni asfaltowej na wysokości klatki VI.
- e. Do wymiany skorodowane panele w drzwiach wejściowych.
- f. Czynności bieżące:
 1. Współpraca z Inspektorem Nadzoru Budowlanego i Inspektorem ds. sanitarnych w zakresie wydawania zgód na remont kanalizacji w klatce I Jadźwingów 1.
 2. Wizje lokalne w lokalach mieszkalnych na zgłoszenia właścicieli lokali mieszkalnych;
 3. Dostarczanie korespondencji dla mieszkańców obsługiwanych nieruchomości oraz dostarczenie rozliczenia wody w lokalach.
 4. Przyjmowanie zgłoszeń w formie telefonicznej i drogą e-mail od mieszkańców obsługiwanych nieruchomości związanych z awariami, usterkami w lokalach i na częściach wspólnych nieruchomości;
 5. Zgłaszanie w formie telefonicznej i drogą e-mail awarii i usterek firmom konserwującym obsługiwane nieruchomości;
 6. Prowadzenie bieżącej korespondencji pisemnej z właścicielami lokali (przygotowywanie odpowiedzi pisemnych).
 7. W częściach wspólnych w/w budynków dokonano deratyzacji.

Dziękuję mieszkańcom za bezpośredni kontakt. Za sugestie i spostrzeżenia dziękuję.