

Warszawa, dnia 12 maja 2025

SPRAWOZDANIE DZIAŁU ADMINISTRACJI

za m-c kwiecień 2025 roku

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. Zlecono wykonanie dezynsekcji i deratyzacji budynków wielorodzinnych przy ul. Lubelskiej 5/7, 17, 21 oraz Zamoyskiego 45A,47,47A,49 i 53
2. Zlecono wykonanie przeglądu rocznego kominiarskiego w budynkach Lubelska 17,21, Skaryszewska 4, Targowa 2, 4, Zamoyskiego 47A, 49, 51A, 53 – Przegląd obecnie trwa.
3. Administracja informuje, że obecnie trwają prace nad wprowadzeniem Regulaminu Parkingu na terenie Osiedla Skarszewska-Lubelska.
4. Rozpoczęto w miesiącu kwietniu 2025r wymianę przepustek dla użytkowników garaży oraz gości. Praca podyktowana jest w celu ułatwienia i uporządkowania legalności wjazdu na parking osób nie zdyscyplinowanych
5. Zamówiono pojazd ze zginiatarką na gabaryty (zamówienia dokonano już trzykrotnie)
6. Planowane jest w miesiącu kwietniu/maju 2025r mycie wszystkich lamp oświetleniowych zewnętrznych na terenie całego osiedla. Praca została rozpoczęta.
7. Zlecono wymianę naczynia wzbiórczego instalacji centralnego ogrzewania i montaż automatycznego dopustu w budynku wielorodzinnym przy ul. Targowej 4. Termin realizacji prac do dnia 26.05.2025r
8. Zlecono wymianę fragmentu obróbki blacharskiej na dachu budynku przy ul. Targowej 2
9. Zlecono naprawę dwóch kominów oraz fragmentu połaci dachowej pow. ok 28m² . w budynku przy ul. Lubelskiej 5/7.

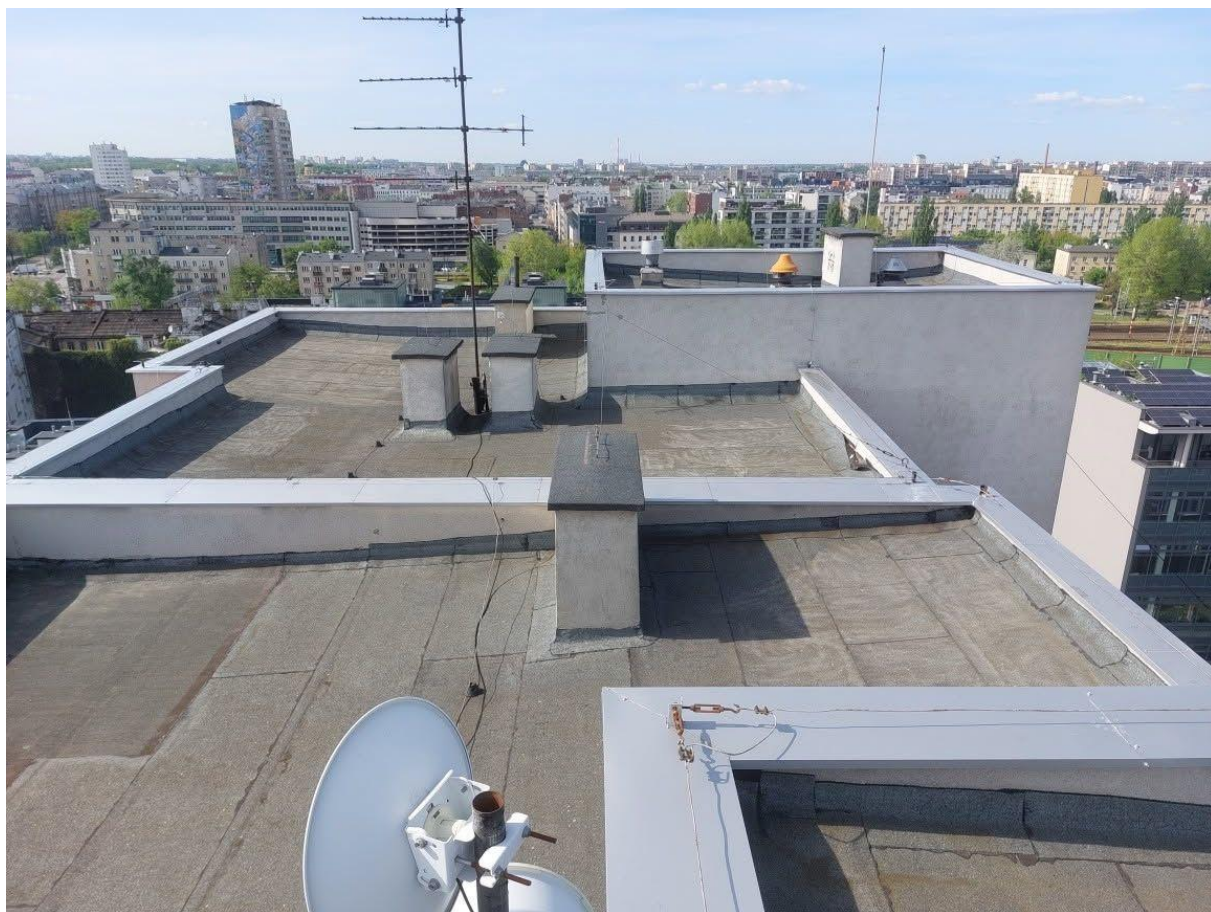
10. Wykonano czyszczenie i udrożnienia odpływów na długości budynku Zamoyskiego 45A i Zamoyskiego 49
11. Zlecono montaż kolców przeciw ptakom na dachu budynku Zamoyskiego 49 oraz wymianę skorodowanego fragmentu rury spustowej na dachu budynku.
12. Wykonano wymalowania trzech kopert, pasów spowalniczych, oraz dwóch miejsc dla osób z niepełnosprawnościami na terenie Oś Skaryszewska-Lubelska
13. Dokonano napraw tynkarskich przy oknach na klatce schodowej w budynku Lubelska 21 kl. 5 i 1.
14. Dokonano wymianę starego piachu z piaskownicy z terenu placu zabaw na nowy z atestem.
15. Dokonano naprawy szachtu technicznego w budynku przy ul. Lubelskiej 17, przy lokalu nr 51.
16. Wykonano wyczyszczenia połaci dachu dwóch ganków wejściowych do budynku Zamoyskiego 45. Ponadto wykonano czyszczenie i udrożnienie rynien.
17. Dokonano czyszczenia i udrożnienia odpływów dachowych w budynku przy ul. Zamoyskiego 45A.
18. Dokonano napraw tynkarskich, uzupełnienia osiatkowania i kominów na dachu budynku Zamoyskiego 47.
19. Wykonano awaryjną naprawę dźwigu w budynku przy ul. Targowej 2, kl.1 – 7 piętro.
20. Wykonano naprawy tynkarskie kominów i osiatkowania w budynku przy ul. Zamoyskiego 47A i dokonano awaryjną naprawę komina w budynku przy ul. Targowej 4 wraz z punktową naprawą połaci dachu.
21. Wykonano czyszczenie dachu nad garażami w budynku Lubelska 5/7 oraz dokonano udrożnienia odpływów.
22. Zlecono wykonanie specjalistycznej firmie przycinki dwóch drzew z podnośnika, w tym topoli zlokalizowanej przy terenie rekreacyjnym -boisko.
23. W miesiącu maju 2025r planowana jest naprawa ścian wewnętrznych w altanie śmietnika przy hydroforni.
24. Planowane jest wykonanie naprawy elewacji balkonu na 6 piętrze w budynku Zamoyskiego 47A – Planowany termin realizacji sierpień 2025r.
25. Planowane jest wykonanie nowego pomieszczenia na gabaryty przy hydroforni – termin realizacji do sierpnia 2025 r.
26. Zakupiono wycieraczki na potrzeby wszystkich budynków w Osiedlu Skaryszewska-Lubelska

27. Dostarczanie bieżącej korespondencji do mieszkańców obsługiwanych nieruchomości
28. Udział w komisjach i spisywanie protokołów z oględzin w lokalach
29. Współpraca z firmą WA-POŻ, Hydro-Invest , REMBUD , HONESTUS i innymi konserwatorami i wykonawcami na osiedlu na Pradze
30. Usuwane i nadzorowane były bieżąco wszystkie drobne awarie i zgłoszenia właścicieli lokali dotyczące ślusarki, systemu domofonowego na terenie osiedla oraz instalacji wod-kan.
31. 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..
32. 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. Temat jest rozwojowy.
33. Bieżąco usuwano awarię na instalacji ciepłej i zimnej wody w częściach wspólnych budynków oraz w lokalach.

Dokumentacja zdjęciowa:











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. Praca wykonana zostanie w miesiącu maju 2025r.
2. Budynek Modzelewskiego 8
 - a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym
3. Budynek Modzelewskiego 10
 - a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym
 - b. Zlecono punktową naprawę dachu wraz z obróbkami blacharskimi. – termin realizacji maj 2025r.
4. Budynek Modzelewskiego 12
 - a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym.
 - b. Wykonano punktowe uszczelnienie połaci dachowej nad kłaką . nr 5
- 5 Budynek- garaż Wyścigowa 16
 - a. Kontrola czystości terenu zewnętrznego przy garażach – bez uwag.
 - b. Wykonano wymianę skorodowanego fragmentu orywnowania poziomego ul. Wyścigowa 16

- c. W dniach 14 maja 2025r w godzinach 9-11 oraz 21 maja 2025r w godzinach 18-19 będą dokonywane odczyty podliczników elektrycznych w garażach przy . Prośba do właścicieli o udostępnienie boksów garażowych celem spisania lub przesłanie zdjęcia podlicznika elektrycznego do konserwatora: [biuro@ energoglobal.com.pl](mailto:biuro@energoglobal.com.pl)

5. Budynek – garaż Wyścigowa 16A

- a. Kontrola czystości terenu zewnętrznego przy garażach – bez uwag.
- b. W dniach 14 maja 2025r w godzinach 9-11 oraz d 21 maja 2025 w godzinach 18-19 będą dokonywane odczyty podliczników elektrycznych w garażach. Prośba do właścicieli o udostępnienie boksów garażowych celem spisania lub przesłanie zdjęcia podlicznika elektrycznego do konserwatora: biuro@ energoglobal.com.pl

Uwagi i informacje dodatkowe

1. Obecnie zamówiono kolejny kontener na odpady zielone potrzeby osiedla i mieszkańców
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 . Planowana etapowa naprawa i konserwacja całego ogrodzenia osiedla Modzelewskiego. Wykonano naprawę fragmentu ogrodzenia i bramy . Obecnie planowany do wykonania kolejny etap prac
- 7 Usuwano awarię na instalacji ciepłej i zimnej wody w lokalach i w częściach wspólnych w budynkach.
8. Wykonano zalecenia z Protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych w budynku mieszkalnym przy ul. Modzelewskiego 6 w tym montaż nasad obrotowych na kominach.

9. Wykonano roczny przegląd gazowy o w budynkach Modzelewskiego 6,8,10,12
10. Wykonano przegląd roczny kominiarski w budynkach przy ul. Modzelewskiego 6,8,10,12
- 11 Wymieniono piasek z piaskownicy na terenie rekreacyjnym dla dzieci.
12. Wykonano pierwszy etap odświeżenia linii parkingowych miejsc postojowych na terenie Osiedla Modzelewskiego.
13. Wykonano deratyzację w korytarzach piwnicznych i terenie przynależnym do budynków wielorodzinnych przy ul. Modzelewskiego 6,8,10,12.

Dokumentacja zdjęciowa:

















Dotyczy nieruchomości przy ul. Salezego 6

Administrator: 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 pierwsze półrocze 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 pod koniec roku 2025.
- 5 Planowane jest wykonanie odświeżenia śmietnika oraz parteru przed windami w budynku. Termin realizacji planowany jest w 2025r.
6. Naprawiono wszystkie kominy zlokalizowane na dachu budynku.
7. Wykonano deratyzację i dezynsekcję w budynku w częściach wspólnych
8. Rozpoczęto wykonanie przeglądu kominiarskiego w budynku – obecnie jesteśmy w trakcie jego wykonania.
9. W związku z próbami dewastacji instalacji wspólnej w budynku przez właścicieli lokali , administracja podejmowała interwencję w w/w lokalach w których przeprowadzane były remonty.



Dotyczy nieruchomości:

1. Al. Stanów Zjednoczonych 72 (Warszawa, Praga - Południe),
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 01.04.2025 r. odbył się zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (kwartalny) przegląd instalacji i urządzeń p.poż. w budynku (wykonawca prac – WA-POSZ, w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń p.poż.).
 - W dniu 01.04.2025 r. uszkodzony został przez zjeżdżający pojazd róg ściany oraz odboju na podjeździe przy dużej bramie garażowej. Szkody w częściach wspólnych nieruchomości zostały zgłoszone do ubezpieczyciela sprawy. Wystosowane zostały zapytania ofertowe do oferentów wykonujących prace budowlane oraz w dniu 24.04.2025 r. podpisane zlecenie na wykonanie prac budowlanych – naprawa ściany oraz odboju po uderzeniu pojazdem na podjeździe garażu (wykonawca prac KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk). Wykonanie prac – maj br.
 - W dniu 01.04.2025 r. odbyła się wizja z jednym z oferentów (USŁUGI ŚLUSARSKIE, UKŁADANIE CYKLINOWANIE PARKIETÓW Leszek Piekut) w sprawie montażu brakujących i wymiany uszkodzonych drzwiczek pocztowych. W dniu 01.04.2025 r. podpisane zostało zlecenie na dostawę i wymianę drzwiczek w brakujących lub uszkodzonych (20 szt.) skrzynkach listowych. Realizacja prac – kwiecień br.
 - W dniu 09.04.2025 r. odbyła się wizja w lokalu mieszkalnym nr 271 w celu ustalenia miejsca i przyczyny zalewania lokalu oraz korytarza klatki schodowej. Dokonano specjalistycznych

pomiarów za pomocą gazu znacznikowego w celu lokalizacji wycieku wody (wykonawca prac – PROTEK S.C. Grzegorz Kowalski, Sebastian Kowalski).

- W dniu 09.04.2025 r. wykonana została wymiana stycznika sprężarki nr 1 w agregacie Aeremc zgodnie z zaleceniami z Protokołu z dnia 15.03.2025 r. z przeglądu agregatu chłodniczego z kontrolą szczelności (wykonawca prac – ChillAir Serwis Sp. z o.o.).
- W dniu 09.04.2025 r. odbyła się wizja z oferentami na dachu budynku w zakresie zapytań ofertowych o wykonanie prac budowlanych – naprawa pokrycia podstaw Dry Cooler'ów na dachu (papa), wymianę izolacji tarasu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 131 (kl. C, X piętro).
- W dniu 10.04.2025 r. w godzinach 11⁰⁰ – 15⁰⁰ pełniony był dyżur przez Administratora budynku w pomieszczeniu przy klatce schodowej L.
- W dniu 11.04.2025 r. odbyła się wizja z oferentem w zakresie zapytań ofertowych o wykonanie prac budowlanych – wykonanie iniekcji ciśnieniowej dwóch ścian w garażu podziemnym (poziom -4, przy klatce schodowej C) oraz zastosowanie pakerów w stropie nad miejscem postojowym nr 356 (poziom -2, przy klatce schodowej K).
- W dniu 11.04.2025 r. w trybie awaryjnym wykonane zostały prace budowlane – wzmocnienie mocowania górnej witryny drzwi wejściowych do klatki schodowej L poprzez montaż kątownika (wykonawca prac – HONESTUS Serwis i Usługi Patryk Michalak).
- W dniu 11.04.2025 r. uszkodzone zostały przez cofający pojazd dostawczy drzwiczki podświetlanej reklamy zewnętrznej na elewacji budynku przy klatce schodowej H.
- W dniu 15.04.2025 r. wymienione zostały na nowe uszkodzone lub niesprawne gaśnice znajdujące się w częściach wspólnych nieruchomości (wykonawca prac – WA-POSZ).
- W dniu 15.04.2025 r. wymienione zostały drzwiczki w brakujących lub uszkodzonych (20 szt.) skrzynkach listowych nr 46, 52, 59, 62, 65, 76, 95, 123, 126, 132, 164, 276, 335, 336, 337, 340, 355. Klucze do nowych drzwiczek właściciele mogą odbierać w ochronie budynku (wykonawca prac – USŁUGI ŚLUSARSKIE, UKŁADANIE CYKLINOWANIE PARKIETÓW Leszek Piekut).
- W dniu 17.04.2025 r. od godz. 21⁰⁰ do dnia 18.04.2025 r. do godz. 6⁰⁰ nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej i zimnej wody do lokali mieszkalnych i użytkowych, z uwagi na konieczność przeprowadzenia w trybie awaryjnym prac konserwacyjnych m.in. wymiana niesprawnych zaworów podpiónowych, zaworów lokalowych; usunięcie przecieków na instalacjach wodnych (wykonawca prac – HYDRO-INVEST S.C.).
- W dniu 17.04.2025 r. dyżur w godzinach 11⁰⁰ – 15⁰⁰ pełniony był dyżur przez Administratora budynku w pomieszczeniu przy klatce schodowej L.

- W dniu 17.04.2025 r. odbyła się z udziałem Pana Roberta Skwierczyńskiego – Dyrektora ds. administracyjnych i Administratora budynku wizja w sprawie utrzymania czystości w częściach wspólnych nieruchomości.
- W dniu 18.04.2025 r. przeprowadzone zostały rozmowy z firmą sprzątającą część mieszkalną i zewnętrzną budynku (ELREM MAX Jolanta Stankiewicz) w sprawie jakości świadczonej usługi oraz w sprawie zwiększenia zakresu prac o klatki schodowe i przedsionki na poziomach -2, -3, -4.
- W dniu 22.04.2025 r. odbyła się wizja w lokalu mieszkalnym nr 271 w sprawie ustalenia zakresu prac naprawczych z uwagi na zalewanie lokalu oraz korytarza klatki schodowej.
- W dniu 25.04.2025 r. odebrane zostały odpady gabarytowe (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa).
- W dniu 25.04.2025 r. odbyła się wizja w lokalu mieszkalnym nr 271 z udziałem Pani Małgorzaty Gawrońskiej – Inspektor ds. sanitarnych w celu ustalenia zakresu prac na instalacji CW.
- W dniu 25.04.2025 r. odbyła się wizja z oferentem w zakresie zapytań ofertowych o wykonanie prac budowlanych – wykonanie iniekcji ciśnieniowej dwóch ścian w garażu podziemnym (poziom -4, przy klatce schodowej C) oraz zastosowanie pakerów w stropie nad miejscem postojowym nr 356 (poziom -2, przy klatce schodowej K).
- W dniu 28.04.2025 r. odbyła się wizja z oferentem w zakresie zapytań ofertowych o wykonanie prac budowlanych – wykonanie iniekcji ciśnieniowej dwóch ścian w garażu podziemnym (poziom -4, przy klatce schodowej C) oraz zastosowanie pakerów w stropie nad miejscem postojowym nr 356 (poziom -2, przy klatce schodowej K).
- Ponadto, w kwietniu br. zlecono:
 - dostawa i montaż kasetonu podświetlanego z dibondu (dl. 5 m., wys. 1 m.) nad bramę garażową (wykonawca prac – PPH IWONEX Iwona Księżopolska). Realizacja prac – maj br.
 - naprawa ściany oraz odboju po uderzeniu pojazdem na podjeździe garażu (wykonawca prac – KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk). Realizacja prac – maj br.
 - naprawa pokrycia (papa) podstaw Dry Cooler’ów na dachu zgodnie z zaleceniami z Protokołu z przeglądu okresowego urządzeń Dry Cooler z dnia 14.03.2025 r. (wykonawca prac – KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk). Realizacja prac – maj br.

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

- W dniu 14.04.2025 r. przeprowadzona została ponowna inwentaryzacja części wspólnych nieruchomości z uwagi na prowadzone prace budowlane związane z budową linii tramwajowej w ulicy Bitwy Warszawskiej 1920 r. (wykonawca prac – Proinwest PSA). Dla mieszkańców wywieszone zostało w imieniu wykonawcy prac ogłoszenie o możliwości zgłaszania lokali do przeprowadzenia inwentaryzacji także w lokalach.
- W dniu 17.04.2025 r. usunięte zostało w trybie pilnym gniazdo szerszeni z ostatniego piętra przy lokalu mieszkalnym nr 39 (wykonawca prac – Firma Usługowo-Handlowa INSEKT Mariusz Szeloch).
- W dniu 29.04.2025 r. w godzinach wieczornych nastąpiła przerwa w dostawie wody do budynku (MPWiK S.A.).
- W dniu 30.04.2025 r. wykonany został w trybie awaryjnym przegląd zestawu hydroforowego po przerwie w dostawie wody do budynku (wykonawca prac – AS SERWIS Marek Kielak).
- W dniu 30.04.2025 r. wymienione zostały na nowe stare, wyeksploatowane wycieraczki na klatkach schodowych oraz flagi.

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

- W dniu 15.04.2025 r. w godz. 8⁰⁰ – 14⁰⁰ prowadzone było mechaniczne czyszczenie powierzchni garażu wewnętrznego (na poziomie 0), oraz w dniu 16.04.2025 r. w godz. 8⁰⁰ – 14⁰⁰ mechaniczne czyszczenie powierzchni garażu pod budynkiem na poziomie -1 (wykonawca prac – USŁUGI Jacek Sińczuk).
- W dniu 15.04.2025 r. wymienione zostały na nowe uszkodzone lub niesprawne gaśnice znajdujące się w częściach wspólnych nieruchomości (wykonawca prac – WA-POSZ).
- W dniu 25.04.2025 r. wykonane zostały prace konserwacyjne na instalacji centralnego ogrzewania w pomieszczeniu węzła C.O. – sprawdzenie zaworów (wykonawca prac – VEOLIA Energia Warszawa S.A.).
- Ponadto, w kwietniu br. zlecono: zagospodarowanie 26 szt. małych donic betonowych od strony frontowej budynku (wykonawca prac – JAŚ Usługi Ogrodnicze i Sprzątania). Realizacja prac – maj br.

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

- W dniu 07.04.2025 r. odbyła się wizja z oferentami na dachu budynku w zakresie zapytań ofertowych o wykonanie prac budowlanych – oczyszczenie i pomalowanie skorodowanych elementów obróbek blacharskich, oczyszczenie z mchów i porostów pokrycia dachu oraz usunięcia pęcherzy zgodnie z zaleceniami i wnioskami z Protokołu z przeglądu okresowego obiektu budowlanego – przegląd budowlany roczny z dnia 10.10.2024 r.
- W dniu 26.04.2025 r. rozpoczęły się prace budowlane – oczyszczenie i pomalowanie skorodowanych elementów obróbek blacharskich na dachu budynku, oczyszczenie z mchów i porostów pokrycia dachu budynku wraz z usunięciem pęcherzy zgodnie ze sztuką dekarską (wykonawca prac – KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk).
- W dniu 28.04.2025 r. dokonane zostały odkrywki dwóch koryt odpływowych na dachu budynku (wykonawca prac – KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk).
- W dniu 29.04.2025 r. odbyła się wizja w sprawie prac dodatkowych z uwagi na występowanie nieszczelności pomiędzy obecną papą a obróbką blacharską co powoduje, że w wielu miejscach pod papą znajduje się woda opadowa.
- W dniu 29.04.2025 r. odebrane zostały odpady gabarytowe (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa).
- W dniu 30.04.2025 r. wymienione zostały na nowe stare, wyeksploatowane wycieraczki na hollu głównym budynku.
- W dniu 30.04.2025 r. odbyło się wypalanie koryt odpływowych z nagromadzonego starego lepiku oraz osuszanie z zastoju wody (wykonawca prac – KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk).
- Ponadto, w kwietniu br. zlecono: naprawa pokrycia zadaszenia oraz rynny nad komorą śmietnikową oraz wymiana uszkodzonego pokrycia zadaszenia rampy budynku zgodnie z wnioskami i zaleceniami z przeglądu okresowego obiektu budowlanego – przegląd budowlany roczny z dnia 10.10.2024 r. (wykonawca prac – KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk). Realizacja prac – maj br.

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

- W dniu 25.04.2025 r. została wykonana i zamontowana pierwsza z dwóch balustrad przy schodkach na galerii budynku przy lokalu mieszkalnym nr 27 (wykonawca prac – HONESTUS Serwis i Usługi Patryk Michalak).

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

- W dniu 01.04.2025 r. odbył się zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane okresowy (kwartalny) przegląd instalacji i urządzeń p.poż. w budynku (wykonawca prac – WA-POSZ, w ramach umowy o konserwację instalacji i urządzeń p.poż.).
- W dniu 17.04.2025 r. dostarczona została sól do stacji uzdatnia wody (wykonawca prac – Global Group Sp. z o.o.).
- W dniu 25.04.2025 r. został dostarczony do budynku i zamontowany wąż do podlewania terenów zielonych.
- W dniu 30.04.2025 r. wymienione zostały na nowe stare, wyeksploatowane wycieraczki na klatkach schodowych oraz flagi.
- Ponadto, w kwietniu br. zlecono: dostawa i posadzenie 100 szt. pelargonii na terenie zielonym nieruchomości oraz w donicach na terenie zielonym (wykonawca prac – JAŚ Usługi Ogrodnicze i Sprzątania). Realizacja prac – maj br.

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

- W dniu 12.04.2025 r. doszło do awarii instalacji CW w częściach wspólnych w lokalu mieszkalnym nr 20, co spowodowało zalanie sufitu w lokalu mieszkalnym nr 17 (wykonawca prac naprawczych – HYDRO-INVEST S.C.)
- W dniu 18.04.2025 r. odebrane zostały odpady gabarytowe (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa).
- Ponadto, w kwietniu br. zlecono: wykonanie prac budowlanych – wymiana poszycia daszku, uzupełnienie brakujących i wymiana uszkodzonych, skorodowanych krutek na dachu budynku zgodnie z zaleceniami z Protokołu nr 105/2024 z dnia 10.10.2024 r. z przeglądu okresowego obiektu budowlanego – przegląd budowlany roczny (wykonawca prac – QUERCUS). Realizacja prac – maj br.

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

- W dniu 18.04.2025 r. odebrane zostały odpady gabarytowe (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa).

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

- W dniu 15.04.2025 r. w siedzibie Spółdzielni odbyło się spotkanie z udziałem przedstawicieli Rady Mieszkańców budynku przy ul. Złotej 81 z przedstawicielami S.M.

"PAX" w upadłości. Tematem rozmów były m.in. zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale, kwestie przychodów i kosztów budynku, wykonane przeglądy wymagane Prawem budowlanym.

Ponadto:

1. 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, nie działająca instalacja domofonowa, monitoringu, konieczność regulacji drzwi wejściowych do klatek schodowych, niedziałanie bram garażowych, awarie dźwigów osobowych), zgłaszane były na bieżąco do konserwatorów branżowych – realizacja prac była nadzorowana.
2. 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.
3. W przypadku szkód w lokalach powstałych z części wspólnych nieruchomości przekazywano właścicielom lokali numer polisy ubezpieczeniowej Spółdzielni, a ubezpieczycielom informacje o przyczynach szkód.
4. Organizowane były w poniedziałki cotygodniowe zebrania przy udziale Dyrektora ds. administracyjnych oraz administratorów budynków, podsumowujące zeszły tydzień oraz plany na następny tydzień.
5. 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:

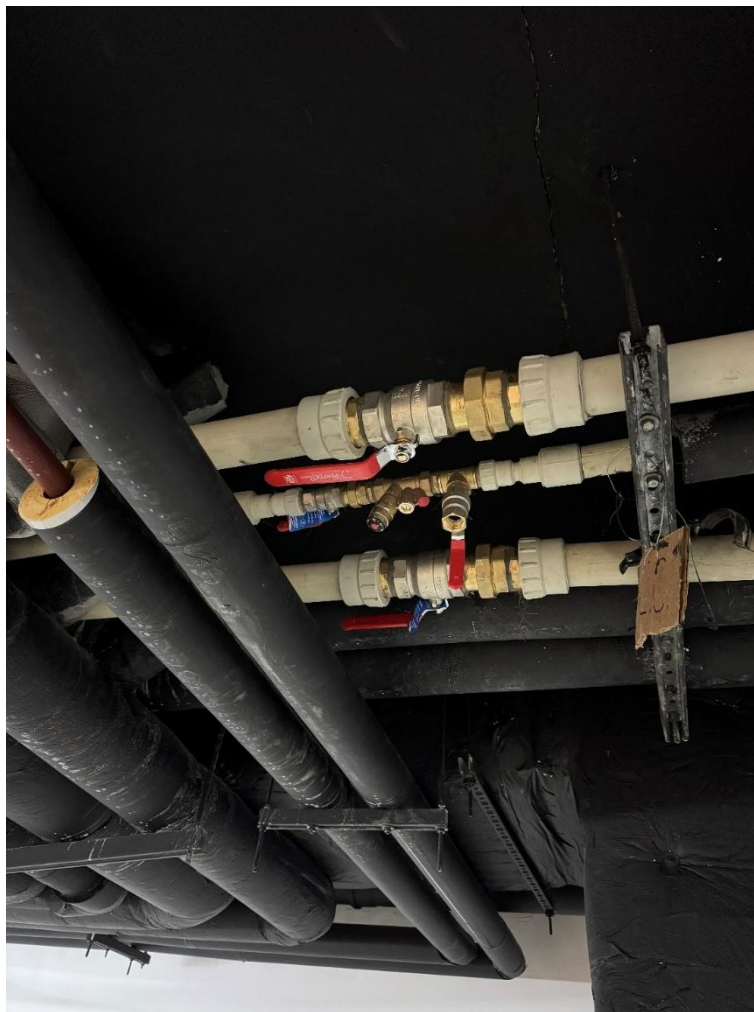
- prowadzone były książki obiektów oraz dokumentacja techniczna nieruchomości,
- zlecane były wymagane art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane przeglądy (m.in. stanu technicznego budynków, instalacji i urządzeń gazowych, wentylacji mechanicznej, kominowych, elektrycznych, sanitarnych, przeciwpożarowych),
- utrzymywane były budynki wraz z infrastrukturą w 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, drożności koryt AKO,

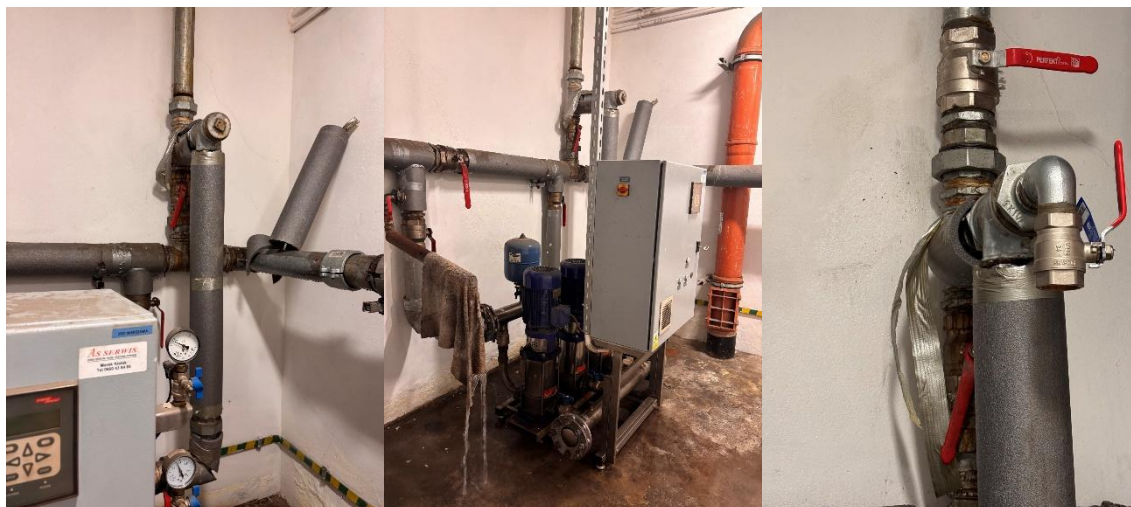
- nadzorowane były zajęcia części wspólnych budynków np. pod reklamy, jednostki klimatyzatorów, paczkomaty, przygotowywane były umowy,
- prowadzony był stały nadzór nad utrzymaniem porządku i czystości w częściach wspólnych budynków oraz terenach zewnętrznych, cyklicznie organizowano wywiezienie odpadów 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:

A1. Stanów Zjednoczonych 72 – wymiana zaworów podpionowych



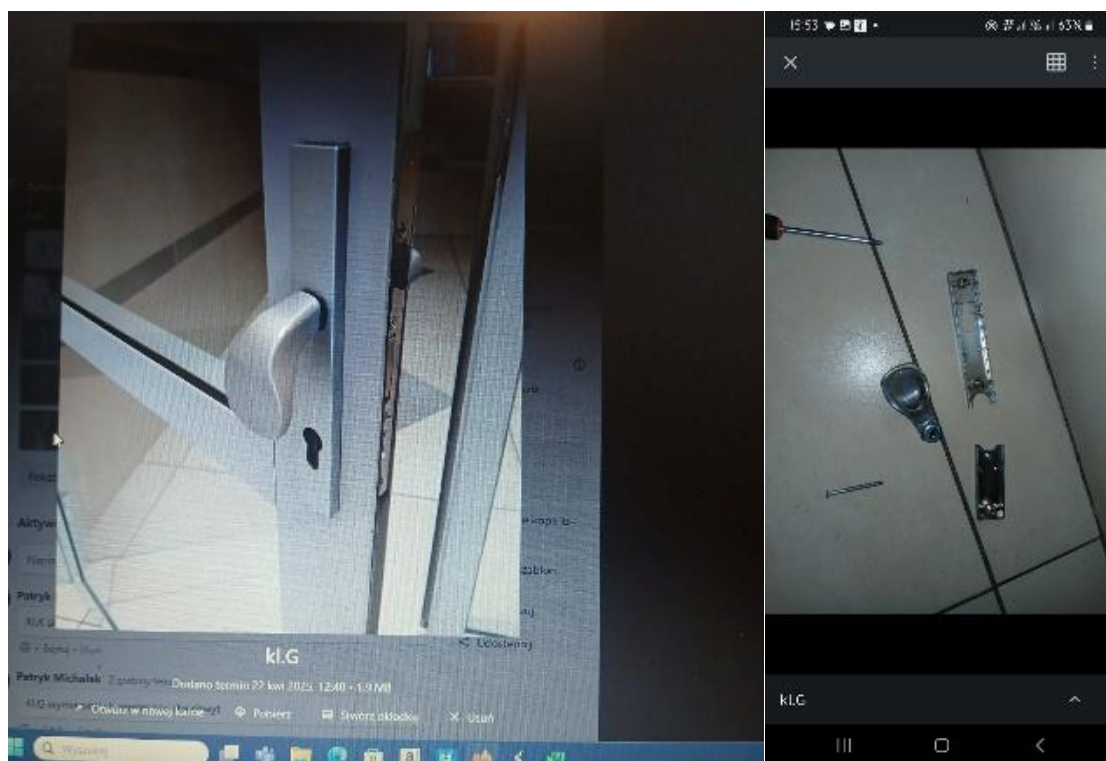
A1. Stanów Zjednoczonych 72 – montaż dodatkowego zaworu odcinającego



A1. Stanów Zjednoczonych 72 – kl. M, poziom -4



A1. Stanów Zjednoczonych 72 – kl. G - wymiana uszkodzonej klamki

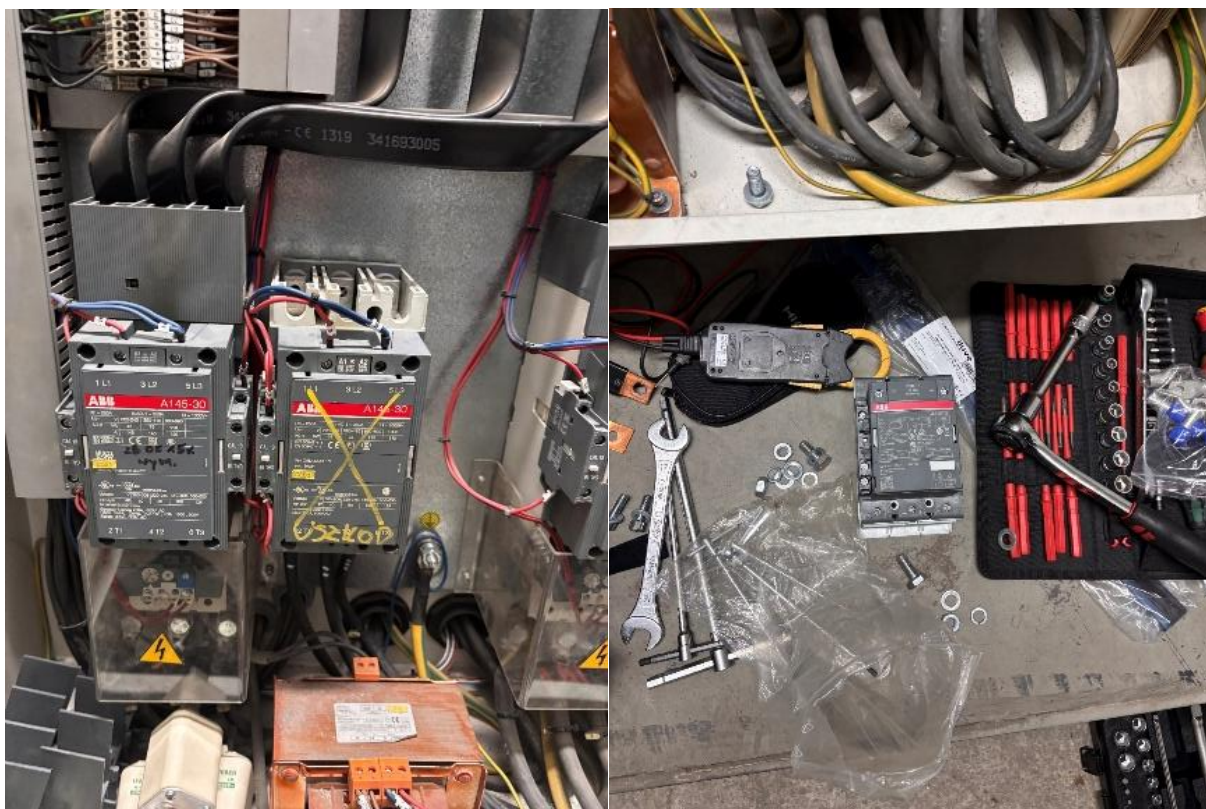


A1. Stanów Zjednoczonych 72 – wymiana uszkodzonych drzwiczek w skrzynkach pocztowych





A1. Stanów Zjednoczonych 72 – wymiana stycznika w instalacji wody lodowej



A1. Stanów Zjednoczonych 72 – kl. L – montaż kątownika w drzwiach wejściowych



Al. Stanów Zjednoczonych 72 – uszkodzenie reklamy na elewacji budynku



Al. Stanów Zjednoczonych 72 – mycie świetlika galerii



A1. Stanów Zjednoczonych 72 – naprawa podstaw pod urządzeniami Dry Cooler'ów



A1. Stanów Zjednoczonych 72 – garaż – podjazd – uszkodzenie ściany







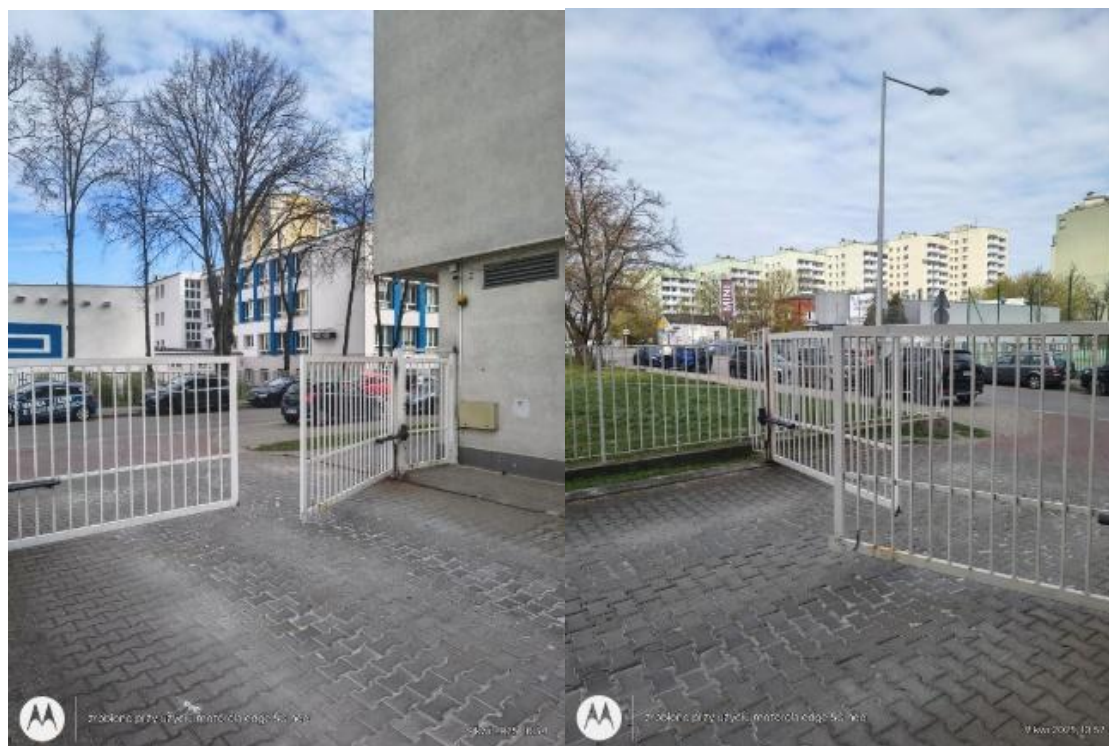
Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 – balkon do uprzątnięcia



Komorska 11/15 – donice do zagospodarowania



Komorska 11/15 – brama osiedlowa wjazdowa – awaria



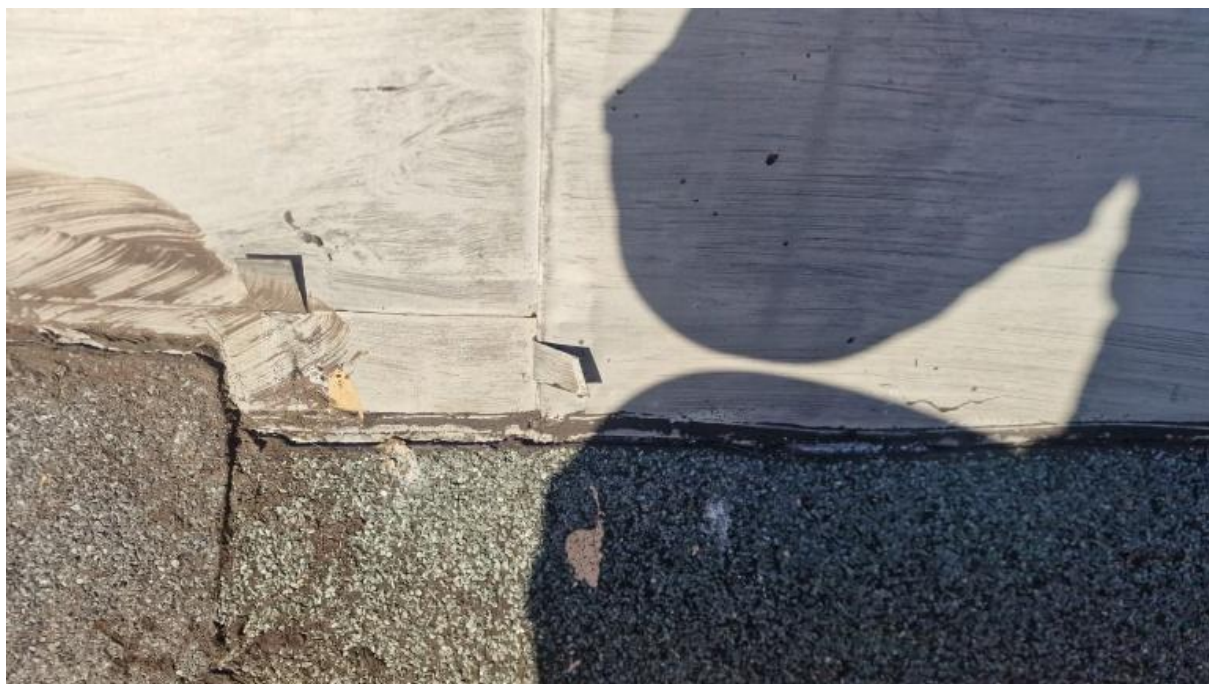
Komorska 11/15 – naprawa bramy garażowej na poziomie 0

Narbutta 4 – naprawy dachu



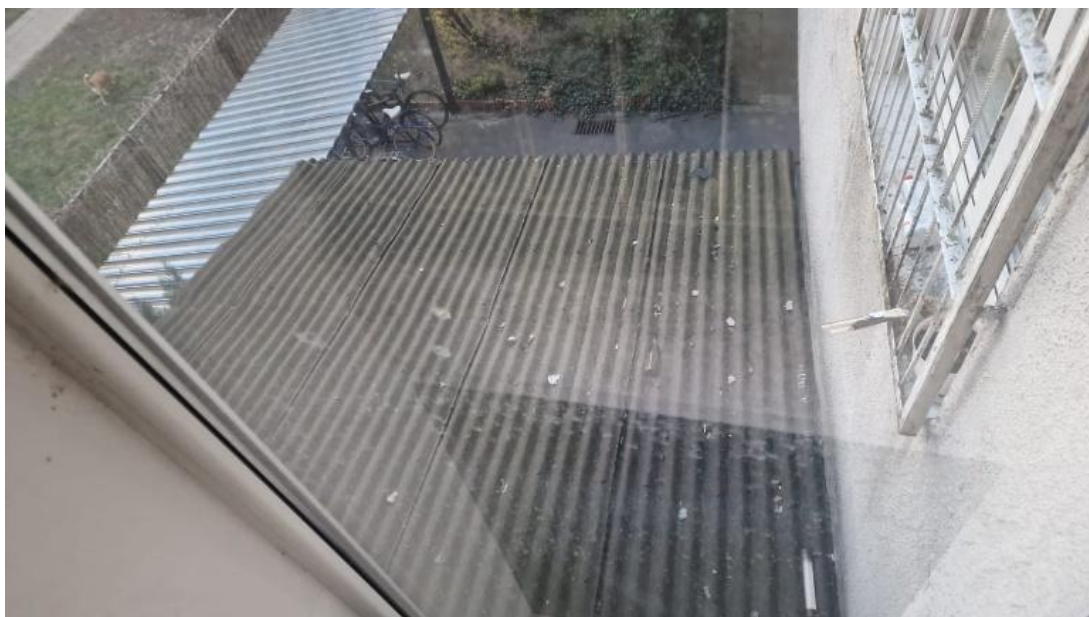


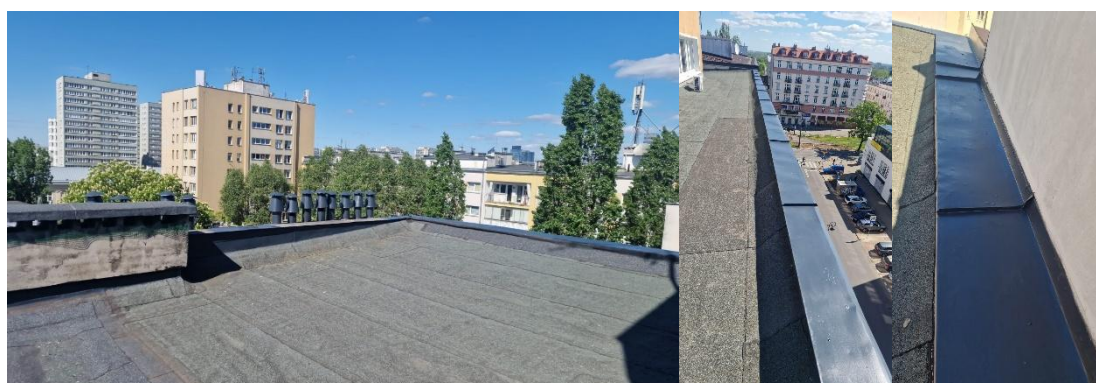








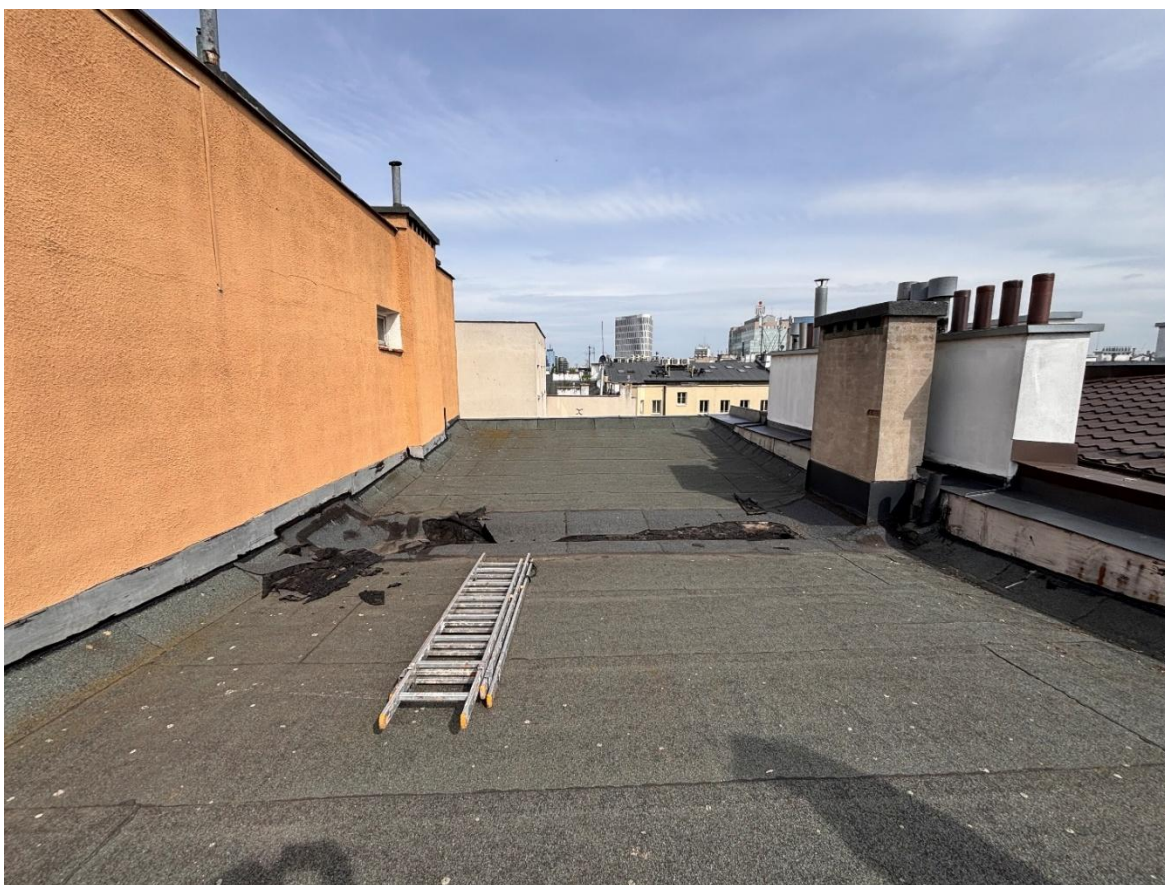


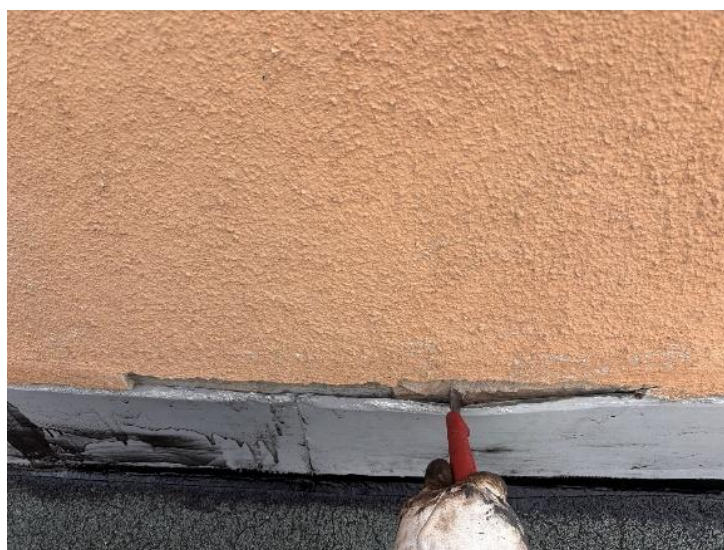


















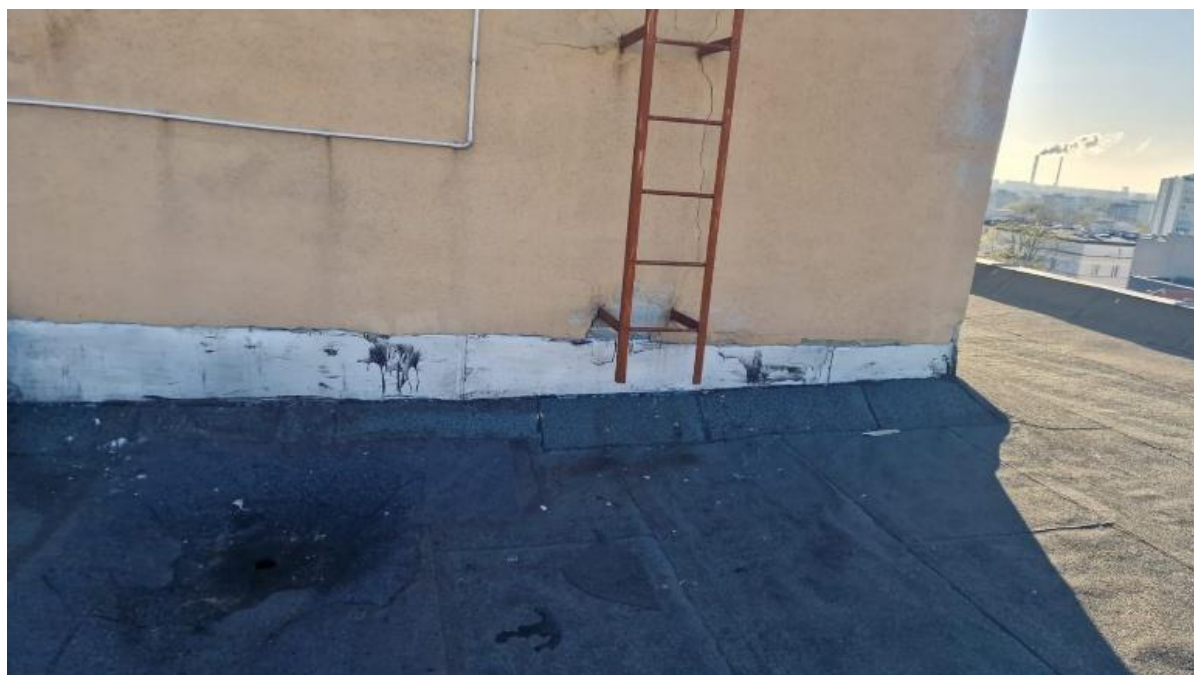










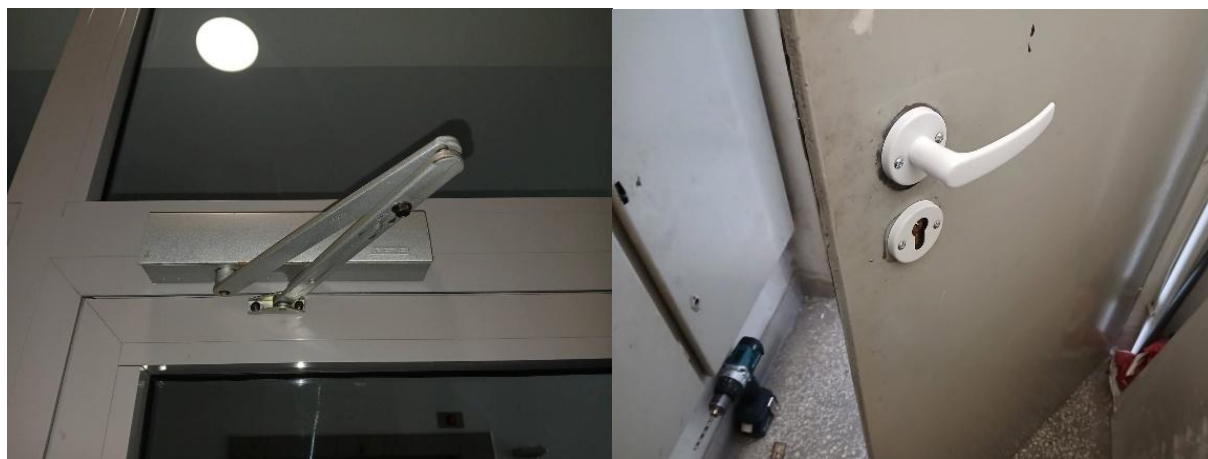






Narbutta 4 – naprawy ślusarskie





Piękna 16B – galeria – montaż balustrady

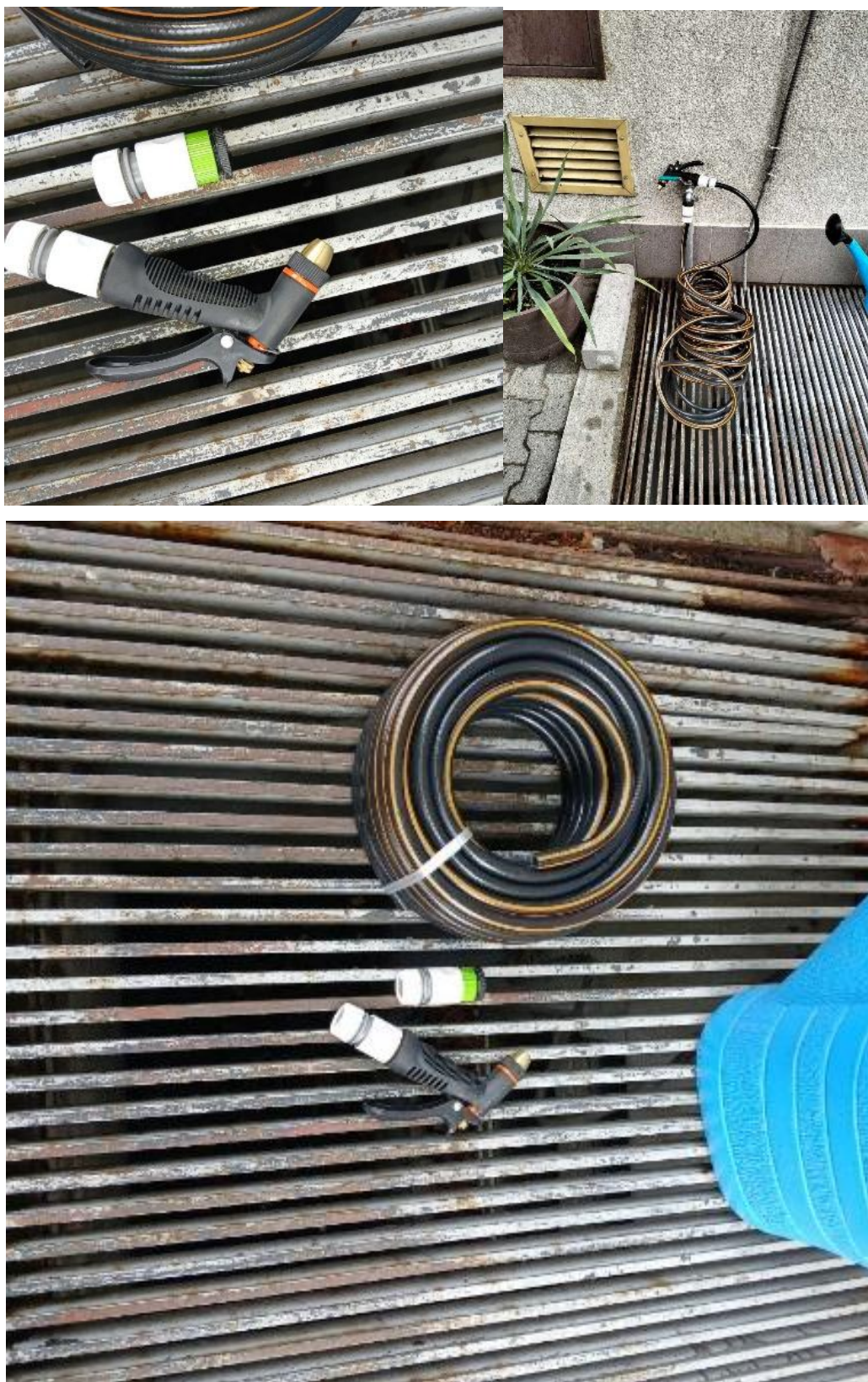


Rzymowskiego 19 – naprawy ślusarskie



Rzymowskiego 19 – teren zielony do zagospodarowania





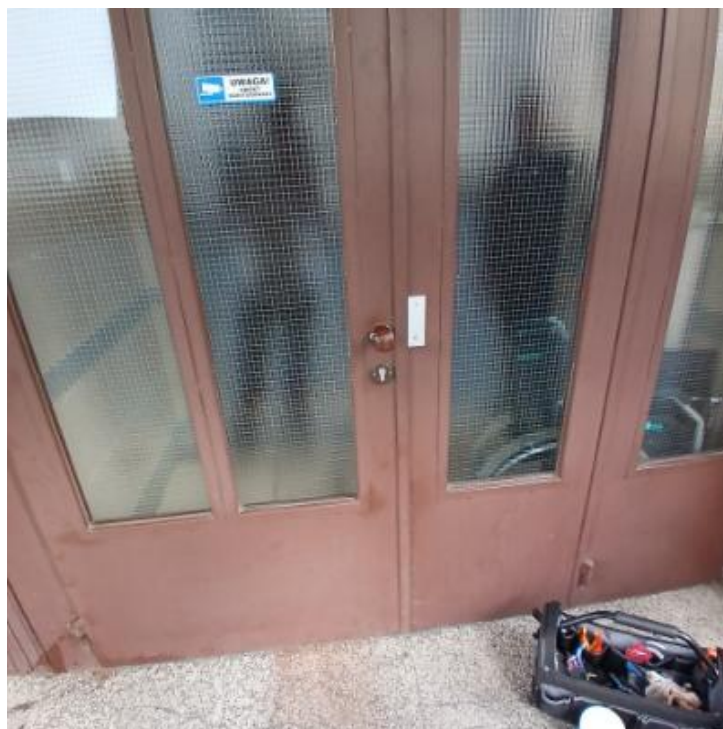
Rzymowskiego 19 – wymiana wycieraczek i flag



Wybrzeże Kościuszkowskie 21, 21A – gabaryty – prosimy o wstawianie gabarytów do wiaty.
Przypominamy, że odpady pobudowlane oraz elektroodpady właściciele mają obowiązek wywozu we własnym zakresie i na własny koszt.



Wybrzeże Kościuszkowskie 21 – kl. II – prace ślusarskie





Złota 81, 81A – stojaki rowerowe do wymiany, zadaszenie do oczyszczenia





Dotyczy nieruchomości:

1. ul. Stryeńskich 19 (Warszawa, Ursynów),
2. ul. Pileckiego 104 (Warszawa, Ursynów)
3. ul. Pileckiego 106 (Warszawa, Ursynów)
4. ul. Pileckiego 108 (Warszawa, Ursynów)
5. ul. Cegielniana 15 (Pruszków)
6. ul. Lipowa 38 (Pruszków)
7. Administrator: **Mirosław Powierza**

W danym miesiącu wykonano następujące czynności w budynkach:

ul. Stryeńskich 19 (Warszawa, Ursynów),

- Zostały przeprowadzone wizje na garażu podziemnym, dotyczyły przeglądu drzwi przeciwpożarowych,
- Wymiana zaworów cw. i zw. do lokali – wykonała firma Hydro-Inwest,
- Usuwanie bieżących awarii na instalacji ciepłej i zimnej wody na częściach wspólnych przez firmę Hydro-Inwest,
- Zaczęliśmy wymiany części (wyeksportowanych) w windach,
- Zostały uzupełnione na bieżąco braki w oświetleniu na zewnątrz jak i wewnątrz budynków,
- W w/w nieruchomościach dokonano kontroli ochrony fizycznej pełnionej przez firmę ochroniarską Polnag Commando,
- Oczyszcziliśmy balkony z odpadającego betonu nad ciągami komunikacyjnymi,
- Zwrócono uwagę pracownikom ochrony aby zwracali uwagę na stawianie pojazdów na miejscach niedozwolonych do tego (koperta i miejsca dla inwalidów),
- W/w nieruchomościach dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym.,
- Dokonano obchodu nieruchomości od strony zewnętrznej,
- Zlecano wywóz gabarytów z nieruchomości,
- Zwrócono uwagę i przeprowadzono rozmowę z pracownikami ochrony aby nie wpuszczali samochodów osobowych na teren osiedla, które później stoją przez większą część dnia.
- Sprawdzono wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych,
- Uzupełniono braki w oświetleniu w hali garażowej,
- Na prośby mieszkańców wydawane były piloty i czipy do nieruchomości,
- Zostało pomalowane – odświeżone wejście na osiedle przy ochronie,

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,

- Sprawdzono wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych,
- Dokonano drobnych napraw drzwi do klatek i furtek wejściowych na nieruchomości,
- 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,
- Zakończyliśmy przycinanie zieleni na terenie zewnętrznym,
- Zamówiliśmy odbiór odzieży zalegającej w żółtym kontenerze,

ul. Pileckiego 106 (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,
- Sprawdzono wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych,
- Dokonano drobnych napraw drzwi do klatek i furtek wejściowych na nieruchomości,
- 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,
- Zakończyliśmy przycinanie zieleni na terenie zewnętrznym,
- Zamówiliśmy odbiór odzieży zalegającej w żółtym kontenerze,
- Zamontowanie brakujących klamek w bloku,

ul. Pileckiego 108 (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,
- Sprawdzono wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych,
- Dokonano drobnych napraw drzwi do klatek i furtek wejściowych na nieruchomości,
- 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,
- Zakończyliśmy przycinanie zieleni na terenie zewnętrznym,
- Zamówiliśmy odbiór odzieży zalegającej w żółtym kontenerze,

ul. Cegielniana 15 (Pruszków),

- Przeprowadziłem obchody sprawdzające czystość na nieruchomości ,
- Przeprowadziliśmy naprawę -modernizację zbiornika ciepłej wody,
- Wykonane zostały drobne naprawy zamków do klatek schodowych i furtce oraz wiacie śmietnikowej
(z moich obserwacji drzwi do wity śmietnikowej często są uszkodzone ponieważ firma ,która odbiera śmieci obchodzi się z nimi nieprawidłowo -kopie je)

ul. Lipowa 38 (Pruszków),

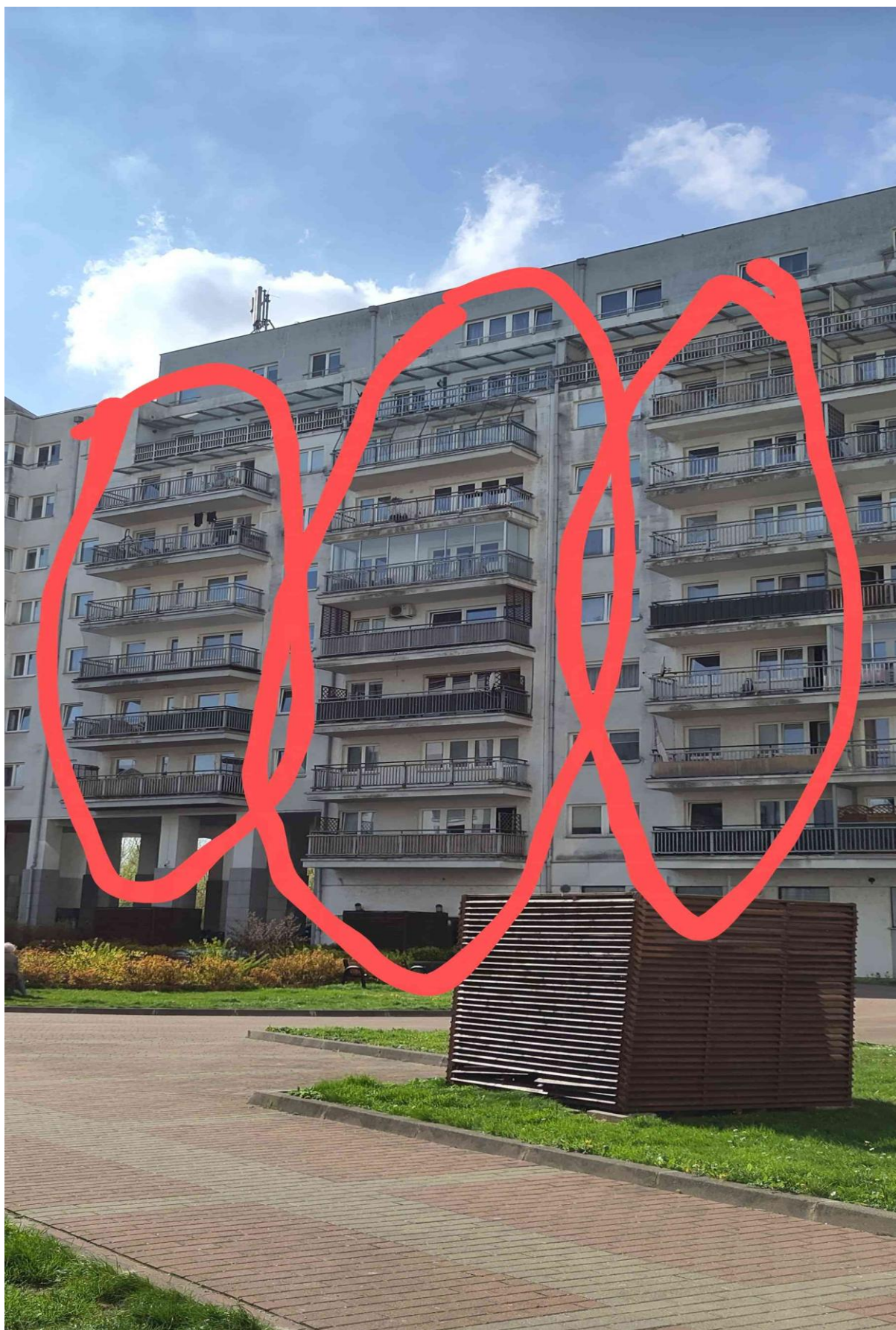
- Przeprowadziłem obchody sprawdzające czystość na nieruchomości ,
- Wykonaliśmy parking na prośbę mieszkańców na terenie nieruchomości,
- Zakupiliśmy i złożyliśmy dwie ławki do siedzenia dla mieszkańców,

Na bieżąco:

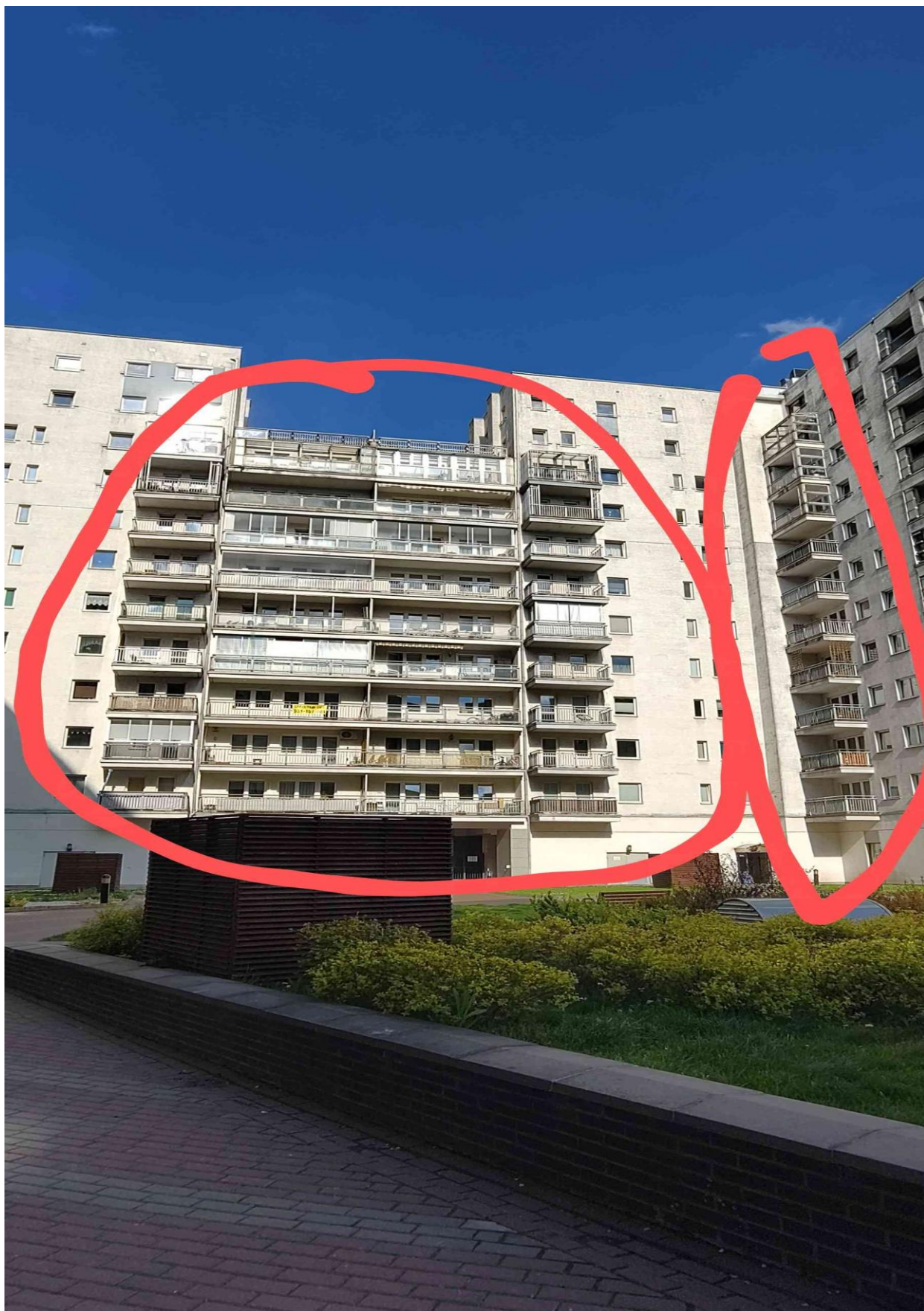
- utrzymywane były budynki wraz z infrastrukturą w należytym stanie technicznym i estetycznym, zapewniane było sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, utrzymywane było sprawne oraz prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wody zimnej i odprowadzania ścieków do kanalizacji, wywozu nieczystości stałych, eksploatacji dźwigów, instalacji zbiorczych anten zbiorczych i domofonów, instalacji i urządzeń przeciwpożarowych,
- 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.



Prace alpinistyczne na osiedlu Stryjeńskich 19 -oczyszczenie balkonów z odpadającego betonu .



Prace alpinistyczne na osiedlu Stryjeńskich 19 -oczyszczenie balkonów z odpadającego betonu .



Prace alpinistyczne na osiedlu Stryjeńskich 19 -oczyszczanie balkonów z odpadającego betonu .



Pomalowanie – odświeżenie wejścia na osiedle przy ochronie „Stryjeńskich 19”.



Wymiana – modernizacja zbiornika w węźle ciepłowniczym na nieruchomości Cegielniana 15 Pruszków.





Wymiana – modernizacja zbiornika w węźle ciepłowniczym na nieruchomości Cegielniana 15 Pruszków.



Zakupiono ławki dla mieszkańców Lipowej 38 w Pruszkowie.



Zakupiono ławki dla mieszkańców Lipowej 38 w Pruszkowie.



Został zamówiony NOWY szlaban ,ponieważ obecny został uszkodzony autem i nie nadaje się do użytku.

Dotyczy nieruchomości:

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

Administrator: Teresa Pustola

W miesiącu kwietniu 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

- a. W/w nieruchomości sprawdzana czystość w częściach wspólnych i na terenie zewnętrznym. Dokonano obchodu nieruchomości od strony zewnętrznej;
- b. Została wykonana awaryjna punktowa naprawa dachu przy kominie.
- c. Sprawdzono w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej w klatkach schodowych.
- d. Zlecono naprawę elewacji od strony południowej na wysokości parterów.

2. Budynek Jadźwingów 1

- a. W/w nieruchomości sprawdzono czystość w częściach wspólnych.
- b. Uprzątnięto dachy nad wiatrolapami w drzwiach wejściowych i udrożniono orynnowanie.
- c. Zlecono firmie zewnętrznej naprawę stopni schodowych do klatki drugiej – prace w toku.
- d. Trwa wybór firmy na naprawę elewacji od strony południowej klatki drugiej.

3. Budynek Rzymowskiego 33

- a. W/w nieruchomości dokonano sprawdzenia czystości w częściach wspólnych i terenie zewnętrznym. Dokonano obchodu nieruchomości od strony zewnętrznej;
- b. Wpłynęły trzy oferty na naprawę studzienki odpływowej wraz z wykonaniem nawierzchni asfaltowej na wysokości klatki VI. Wybrano firmę na wykonanie robót -sprawa w trakcie uzgodnień.
- c. Wykonano uprzątnięcie dachu nad lokalami użytkowymi (zlegające śmieci, liście i mchy)

Przy komorze śmietnikowej i wejściu do klatki V zlecono wykonanie naprawy asfaltu wraz z odpowiednim spadkiem oraz naprawę elewacji.

Wizje lokalne w lokalach mieszkalnych na zgłoszenia właścicieli lokali mieszkalnych;

Dostarczanie korespondencji dla mieszkańców obsługiwanych nieruchomości.

Przyjmowanie zgłoszeń w formie telefonicznej i drogą e-mail od mieszkańców obsługiwanych nieruchomości związanych z awariami, usterkami w lokalach i na częściach wspólnych nieruchomości;

Zgłaszanie w formie telefonicznej i drogą e-mail awarii i usterek firmom konserwującym obsługiwane nieruchomości;

Prowadzenie bieżącej korespondencji pisemnej z właścicielami lokali (przygotowywanie odpowiedzi pisemnych).

Ponadto dokonano wymiany piasku z atestem w piaskownicy na terenie osiedla oraz wykonano mycie kloszy latarni na terenie osiedla.

















