

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁU ADMINSTRACJI
za m-c lipiec 2025 roku

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 dniach 21-23.07.2024 r. oraz 21-25.07.2025 r. Administrator wyżej wymienionych nieruchomości była na urlopie.

W danym miesiącu wykonano następujące czynności w budynkach:

1. **Al. Stanów Zjednoczonych 72** (Warszawa, Praga - Południe):
 - W dniu 02.07.2025 r. wykonane zostały prace budowlane – dostawa i montaż kasetonu podświetlanego z dibondu nad bramę garażową nr 3 (wykonawca prac – PPH IWONEX Iwona Księżopolska).
 - W dniu 03.07.2025 r. w godzinach 11⁰⁰ – 15⁰⁰ pełniony był dyżur przez Administrator budynku w pomieszczeniu administracyjnym przy klatce schodowej L.
 - W dniach 03, 09, 14.07.2025 r. prowadzony był półroczny odczyt wodomierzy i ciepłomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
 - W dniu 04.07.2025 r. przeprowadzona została przy udziale Pani Dominiki Powierzy – Inspektor ds. p.poż. oraz Administrator budynku wizja części wspólnych nieruchomości korytarzy i klatek schodowych A – L od poziomu 0 do poziomu +10/11 w zakresie instalacji i urządzeń p.poż., w tym:

- drzwi p.poż., klap dymowych, central klap dymowych, skrzynek uruchomienia klap dymowych, przycisków pożaru, piktogramów.
- W dniu 04.07.2025 r. przeprowadzona została przy udziale Pani Małgorzaty Gawrońskiej – Inspektor ds. sanitarnych wizja części wspólnych nieruchomości – dachu w zakresie odpływów, ich drożności, rozmieszczenia i budowy.
- W dniu 04.07.2025 r. zakończone zostały prace budowlane – wymiana izolacji tarasu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 131 (kl. C, X piętro), w tym: oczyszczenie nawierzchni tarasu z zalegającego na nim mchu, usunięcie papy termozgrzewalnej (pierwsza warstwa nawierzchniowa), skucie i usunięcie mokrej wylewki cementowej (po całej długości i szerokości tarasu), zagruntowanie nawierzchni tarasu oraz ścian i attyki, gruntem Firmy ICOPAL, wygrzanie nawierzchni tarasu wraz z wywinięciem na ściany i attykę papą termozgrzewalną o grubości 5,20 mm., zrobienie dodatkowego zabezpieczenia nad wywiniętą papą termozgrzewalną na ściany i attykę (opaska uszczelniająca z żywicy poliuretanowej Alsan Flashing), wywiezienie wraz z utylizacją starej nawierzchni tarasu (wykonawca prac – KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk).
- W dniu 08.07.2025 r. wykonane zostały prace na dachu budynku zgodnie z zaleceniami Pani Małgorzaty Gawrońskiej – Inspektor ds. sanitarnych, w tym: oczyszczenie dachu i wpustów dachowych na dachu (wykonawca prac – QUERCUS S.C.).
- W dniu 08.07.2025 r. w siedzibie Spółdzielni Komisja dokonała otwarcia, rozpatrzenia i wstępnej oceny ofert w konkursie ofert na prace i usługi polegające na stałym i kompleksowym utrzymaniu czystości na terenie nieruchomości przy Al. Stanów Zjednoczonych 72, począwszy od dnia 01.08.2025 r. W dniu 10.07.2025 r. w siedzibie Spółdzielni odbyły się rozmowy negocjacyjne z oferentami w celu doprecyzowania ceny, godzin, dni, ilości pracowników, zakresu prac, terminów płatności. W dniu 15.07.2025 r. Komisja dokonała ponownego (po negocjacjach) rozpatrzenia i oceny ofert i podjęła decyzję o wyborze oferenta – Usługi Sprzątające - Turystyczne, Szkolenia Martyna Przybysz.
- W dniu 10.07.2025 r. w godzinach 11⁰⁰ – 15⁰⁰ pełniony był dyżur przez Administrator budynku w pomieszczeniu administracyjnym przy klatce schodowej L.
- W dniu 10.07.2025 r. odbyła się wizja w lokalu mieszkalnym nr 204 w celu ustalenia miejsca i przyczyny zalewania ścian w lokalu.
- W dniu 17.07.2025 r. w godzinach 11⁰⁰ – 15⁰⁰ pełniony był dyżur przez Administrator budynku w pomieszczeniu administracyjnym przy klatce schodowej L.
- W dniu 23.07.2025 r. odebrane zostały odpady gabarytowe (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa).
- W dniu 24.07.2025 r. w godzinach 11⁰⁰ – 15⁰⁰ pełniony był dyżur przez Administrator budynku w pomieszczeniu administracyjnym przy klatce schodowej L.

- W dniu 26.07.2025 r. odbyła się wizja w lokalu mieszkalnym nr 279 w celu ustalenia miejsca i przyczyny zalewania ścian w lokalu.
- W dniu 26.07.2025 r. odbyła się wizja w lokalu mieszkalnym nr 281 w celu ustalenia miejsca i przyczyny zalewania ścian w lokalu.

Ponadto, w lipcu br.:

- Zlecono montaż kamery w komorze śmietnikowej (wykonawca prac – KELTROM Elektroniczne Systemy Zabezpieczeń). Realizacja prac – sierpień br.
- Zlecono wykonanie, dostawę i montaż tablic informacyjnych w częściach wspólnych w garażu podziemnym (wykonawca prac – PROFI-ART Robert Świerbiński). Realizacja prac – sierpień br.
- Zlecono dostawę wycieraczek do galerii budynku (wykonawca prac – Usługi Sprzątające - Turystyczne, Szkolenia Martyna Przybysz). Realizacja prac – sierpień br.
- Zlecono wykonanie prac budowlanych – uzupełnienie braków, pęknięć w elewacji budynku na wysokości lokalu mieszkalnego nr 50 (kl. A, X piętro) - prace do wykonania za pomocą technik alpinistycznych (wykonawca prac – Wojciech Ferner ALPINART). Realizacja prac – sierpień br.
- Zlecono wykonanie konserwacji instalacji odgromowej na dachu budynku, w tym wymiana skorodowanych złączy śrubowych - ok. 350 szt., wymiana skorodowanych odcinków drutu stalowego, zabezpieczenie złączy śrubowych smarem zgodnie z zaleceniami z Protokołu z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego- roczny przegląd instalacji elektrycznej z września 2024 r. (wykonawca prac – ENERGOGLOBAL-INSTAL Sp. z o.o.). Realizacja prac – sierpień br.
- W dniu 16.07.2025 r. na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl ogłoszony został konkurs ofert na wykonanie prac budowlanych – wymiana izolacji tarasu (ok. 30 m²) przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 204, wraz z demontażem obecnych warstw gresu, izolacji, oczyszczeniem stropu, elewacji, pokryciem tarasu nową warstwą izolacji z wywinieciem na ściany tarasu, ze szczególnym uwzględnieniem znajdującego się na tarasie odpływu.
- W dniu 25.07.2025 r. na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl ogłoszony został konkurs ofert na wykonanie prac – umycie elewacji budynku oraz świetlika na patio budynku.

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

- W dniu 02.07.2025 r. wykonane zostały prace dezynsekcyjne – oprysk p. prusakom z uwzględnieniem: klatki schodowe, korytarze piwnic, pomieszczenia techniczne (wlot wody, węzeł C.O.), komory śmietnikowe (wykonawca prac – ALEROBAL.PL).
- W dniu 04.07.2025 r. dokonany został przez Administrator budynku radiowy odczyt wodomierzy lokalowych w budynku ze stanem na dzień 30.06.2025 r.
- W dniu 17.07.2025 r. dokonane zostały odkrywki pokrycia dachu garażu wolnostojącego przed wykonaniem prac budowlanych na dachu, tj.: oczyszczenie koszyków odpływów wody z zanieczyszczeń – 6 szt., wycięcie pokrycia dachu (papa) wokół odpływów wody o wymiarach 100

x 100 cm – 6 szt., demontaż odpływów wody – 6 szt., wyprofilowanie – wycięcie paroizolacji na głębokość 5 cm – 6 szt., montaż odpływów wody do obniżonej wysokości – 6 szt., wygrzanie papą termozgrzewalną o grubości 5,2 mm wokół odpływów wody – 6 szt., utylizacja odpadów – starych materiałów oraz mchu (wykonawca prac – KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk). Kontynuacja prac – sierpień br.

Ponadto, w lipcu br.:

- Zlecono wykonanie próby dymowej odpływów prowadzących do lokalu mieszkalnego nr 100 z tarasu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 105 – prace niezbędne do wykonania, aby ustalić miejsce przecieków do lokalu mieszkalnego nr 100 (wykonawca prac – TOP-DRY S.C.). Realizacja prac – sierpień br.

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

- W dniach 05-07.07.2025 r. wykonywane były prace budowlane na dachu budynku zgodnie z Zalecaniami i wnioskami z Protokołu nr 9/2025 z dnia 11.03.2025 r. kontroli okresowej (rocznej) stanu technicznego budynku – pkt. 2, 3; rys. nr 1, 2, 3, w tym: oczyszczenie attyki od strony pierwszej klatki schodowej z mchu i innych zanieczyszczeń o łącznej długości 35 mb., oczyszczenie attyki od strony drugiej klatki schodowej z mchu i innych zanieczyszczeń o łącznej długości 19 mb., wygrzanie papą termozgrzewalną o grubości 5,2 mm dwóch nadbudówek o łącznej długości 28 mb. wraz z: wycięciem pęcherzy powstałych przez warunki atmosferyczne wraz z osuszeniem skroplin wody, która znajduje się pod spodem, wykonaniem spadków, wymiana pokrycia zadaszenia nad lokalem mieszkalnym nr 63 o powierzchni 8 m² (prace do wykonania za pomocą technik alpinistycznych), montaż siatek zabezpieczające otwory kominowe na 7 kominach (wykonawca prac – KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk).
- W dniu 09.07.2025 r. około godz. 16³⁰ doszło do alarmu z centrali pożarowej w budynku oraz przyjazdu straży pożarnej, która uznała alarm za fałszywy. O godz. 17²⁰ na miejsce przyjechał serwisant p.poż., który potwierdził, że alarm okazał się fałszywy i najprawdopodobniej wynikł z nadmiernego stężenia spalin bądź przez nieumyślne działanie człowieka. Alarm został skasowany, a centrala pozostała w dozorze.
- W dniu 10.07.2025 r. wymieniona została uszkodzona skrzynka na klucze do centrali pożarowej (wykonawca prac - AZ-POŻ Kompleksowe usługi przeciwpożarowe).
- W dniu 11.07.2025 r. odbyło się spotkanie z oferentem przy udziale Administrator budynku w sprawie wykonania prac budowlanych – naprawa odspojonych płytek gres na korytarzu przed lokalem mieszkalnym nr 51.
- W dniu 22.07.2025 r. odebrane zostały odpady gabarytowe (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa).

- Ponadto, w lipcu br.:
- Zlecono wykonanie prac budowlanych – przyklejenie odspojonych płytek gres przed lokalem mieszkalnym nr 51, w tym: oczyszczenie odspojonych płytek i miejsc, w których były przyklejone - 4 m², zagruntowanie miejsc po płytkach, ponowne przyklejenie płytek wraz z fugowaniem - 4 m², zabezpieczeniem miejsca prac (wykonawca prac – KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk). Realizacja prac – sierpień br.

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

- W dniu 05.07.2025 r. dokonany został przez Administrator budynku radiowy odczyt wodomierzy lokalowych w budynku ze stanem na dzień 30.06.2025 r.
- W dniu 10.07.2025 r. odebrane zostały odpady zielone (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa).

Ponadto, w lipcu br.:

- Zlecono wykonanie usług kominiarskich – udrożnienie przewodów wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych nr 2, 8, 9, 15, 19, 23, 24 zgodnie z zaleceniami z Protokołu nr 2302055/2025 z dnia 24.06.2025 r. z okresowej kontroli przewodów kominowych – pkt. 5 odnośnie braku ciągu w danych lokalach (wykonawca prac – Zakład Kominiarski mistrz kominiarski Emil Mączka-Rzewuski). Realizacja prac – sierpień br.

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

- W dniu 02.07.2025 r. wykonane zostały prace budowlane – usunięcie korozji na elementach zewnętrznych budynku zgodnie z pkt. 11 Wnioski i zalecenia 6 (rys. nr 3) Protokołu nr 100/2024 z dnia 10.10.2024 r. z przeglądu okresowego obiektu budowlanego – przegląd budowlany roczny (wykonawca prac - FIT OUT SERVICE Jarosław Koziel).
- W dniu 03.07.2025 r. wykonane zostały prace budowlane na dachu budynku, zgodnie z Wnioskami i zalecaniami z Protokołu nr 100/2024 z dnia 10.10.2024 r. z przeglądu okresowego obiektu budowlanego – przegląd budowlany roczny – pkt. 13; rys. nr 2, 5, w tym: oczyszczenie ściany nadbudówki pierwszej oraz podłoża z zalegającego mchu i innych zanieczyszczeń na długości 17 mb., zagruntowanie ściany oraz podłoża gruntem Icopal, wygrzanie papą termozgrzewalną o grubości 5,2 mm nawierzchni dachu z wywiniciem na nadbudówkę pierwszą na wysokość 25 cm i długość 17 mb., wykonanie opaski nad wygrzaną papą z masy Alsan, oczyszczenie ściany nadbudówki drugiej oraz podłoża z zalegającego mchu i innych zanieczyszczeń o długości 14 mb., zagruntowanie ściany oraz podłoża gruntem Icopal, wygrzanie papą termozgrzewalną o grubości 5,2 mm nawierzchni dachu z wywiniciem na nadbudówkę dachu na wysokość 25 cm i długość 14 mb. wraz z dolegającym kominem wentylacyjnym, wykonanie opaski nad wygrzaną papą z masy Alsan,

oczyszczenie trzech rynien odpływowych z zalegających zanieczyszczeń na łącznej długości 35 mb., oczyszczenie nawierzchni 5 m² nad pasem nadrynnowym wraz z wygrzaniem nowego pasa z papy termozgrzewalnej o grubości 5,2 mm na długości 5 m², wycięcie pęcherzy powietrza znajdujących się na nawierzchni dachu o łącznej długości 6 m², wygrzanie nowego pasa z papy termozgrzewalnej o grubości 5,2 mm na długości 6 m², utylizacja odpadów – starych materiałów oraz mchu (wykonawca prac – KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk).

- W dniu 04.07.2025 r. dokonany został przez Administrator budynku radiowy odczyt wodomierzy lokalowych w budynku ze stanem na dzień 30.06.2025 r.
- W dniu 30.07.2025 r. wymienione zostały niesprawne gaśnice w garażu budynku (wykonawca prac – WA-POSZ).

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

- W dniu 02.07.2025 r. wykonany został półroczny przegląd separatorów koalescencyjnych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (wykonawca prac - UGOS Service Sp. z o.o.).
- W dniu 05.07.2025 r. dokonany został przez Administrator budynku radiowy odczyt wodomierzy lokalowych w budynku ze stanem na dzień 30.06.2025 r.
- W dniu 15.07.2025 r. przeprowadzona została konserwacja instalacji i urządzeń monitorowania p.poż. (wykonawca prac – NOMA 2 Sp. z o.o.).
- W dniu 30.07.2025 r. wymienione zostały niesprawne gaśnice w garażu budynku (wykonawca prac – WA-POSZ).
- W dniu 31.07.2025 r. doszło do awarii zaworu bezpieczeństwa w pomieszczeniu hydroforni budynku, zalaniu uległy szachty dźwigów osobowych w I klatce schodowej.

Ponadto, w lipcu br.:

- Zlecono wykonanie usług kominiarskich – udrożnienie przewodów wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych nr 30, 42, 56, 57 zgodnie z zaleceniami z Protokołu nr 2302140/2025 z dnia 24.06.2025 r. z okresowej kontroli przewodów kominowych – pkt. 5 odnośnie braku ciągu w danych lokalach (wykonawca prac – Zakład Kominiarski mistrz kominiarski Emil Mączka-Rzewuski). Realizacja prac – sierpień br.

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

- W dniu 04.07.2025 r. dokonany został przez Administrator budynku radiowy odczyt wodomierzy lokalowych w budynku ze stanem na dzień 30.06.2025 r.
- W dniu 10.07.2025 r. odebrane zostały odpady gabarytowe (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa).
- W dniu 10.07.2025 r. odebrane zostały odpady zielone (wykonawca prac – Miasto Stołeczne Warszawa).
- W dniu 25.07.2025 r. wykonane zostały prace budowlane – naprawa w trybie awaryjnym uszkodzenia pokrycia podestu przy I-szej klatce schodowej (wykonawca prac – KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk).
- W dniu 25.07.2025 r. wykonane zostały prace budowlane na dachu – na zadaszeniu balkonu lokalu mieszkalnego nr 27, w tym: demontaż starych, uszkodzonych, odspojonych warstw pokrycia zadaszenia, oczyszczenie powierzchni; oczyszczenie rynny odpływowej wody z zanieczyszczeń; wygrzanie nawierzchni 18 m² papą termozgrzewalną o grubości 5,2 mm. wraz z wywinieciem na attykę i wywinieciem do środka rynny odpływowej wody; uszczelnienie attyki masą uszczelniającą Alsan – kontynuacja realizacji zaleceń i wniosków z Protokołu nr 105/2024 z dnia 10.10.2024 r. z przeglądu okresowego obiektu budowlanego – przegląd budowlany roczny; prace niezbędne do wykonania, aby uniknąć dalszej dewastacji stropu zadaszenia nad balkonem lokalu mieszkalnego nr 27; prace do wykonania za pomocą technik alpinistycznych – dach spadzisty (wykonawca prac – KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk).

Ponadto, w lipcu br.:

- Zlecono wykonanie usług kominiarskich – udrożnienie przewodów wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych nr 3, 16 zgodnie z zaleceniami z Protokołu nr 2314025/2025 z dnia 24.06.2025 r. z okresowej kontroli przewodów kominowych – pkt. 5 odnośnie braku ciągu w danych lokalach (wykonawca prac – Zakład Kominiarski mistrz kominiarski Emil Mączka-Rzewuski). Realizacja prac – sierpień br.

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

- W dniu 25.07.2025 r. wykonane zostały prace budowlane wykonanie prac budowlanych na dachu budynku, w tym: montaż siatek na wyloty kominowe ponad dachem – 3 kominy zgodnie z zaleceniami z Protokołu nr 2302140/2025 z dnia 24.06.2025 r. z okresowej kontroli przewodów kominowych – pkt. 5 (wykonawca prac – KAM-DACH Dekarstwo, Usługi Ogólnobudowlane i Porządkowe Kamil Łopaciuk).

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

- W dniu 01.07.2025 r. doszło do awarii na instalacji wodnej w lokalu mieszkalnym nr 14, w wyniku czego zalane zostały sufity łazienek lokali mieszkalnych położonych poniżej.
- W dniu 04.07.2025 r. dokonany został przez Administrator budynku radiowy odczyt wodomierzy lokalowych w budynku ze stanem na dzień 30.06.2025 r.
- W dniu 07.07.2025 r. dokonany został odczyt wodomierza głównego (wykonawca prac – MPWiK S.A.).

Ponadto, w lipcu br.:

- Zlecono montaż blokady parkingowej typu "motyl" wraz z wykonaniem stopy betonowej na miejscu postojowym przy I-szej klatce schodowej (wykonawca prac – HONESTUS Serwis i Usługi Patryk Michalak). Realizacja prac – sierpień br.

Ponadto:

1. W lipcu br. zlecono pełnienie nadzoru nad usuwaniem usterek instalacji wentylacji mechanicznej w zasobach S.M. "PAX" przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 oraz ul. Stryeńskich 19 w Warszawie (wykonawca prac – LUSAKO Obsługa Inwestycji Budowlanych).
 2. W dniu 18.07.2025 r. w siedzibie Spółdzielni Komisja dokonała otwarcia, rozpatrzenia i wstępnej oceny ofert w konkursie ofert na wykonanie prac sanitarnych – dostawa i wymiana wodomierzy $\frac{1}{2}$ cal (3.799,00 szt.) i ciepłomierzy powrót (1.512,00 szt.) z modułami radiowymi i oprogramowaniem do odczytu i obsługi w zasobach mieszkaniowych i lokalach użytkowych w zasobach S.M. "PAX" w upadłości.
- W dniu 25.07.2025 r. w siedzibie Spółdzielni odbyły się rozmowy negocjacyjne z oferentami w celu doprecyzowania cen, zakresów prac, terminów realizacji prac, okresów gwarancji, systemów odczytu liczników. Końcowe rozpatrzenie ofert nastąpi w sierpniu br.
3. 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, 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.
 4. 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.
 5. W przypadku szkód w lokalach powstałych z części wspólnych nieruchomości przekazywano właścicielom lokali numer polisy ubezpieczeniowej Spółdzielni, a ubezpieczycielom informacje o przyczynach szkód.
 6. Organizowane były w poniedziałki cotygodniowe zebrania przy udziale Dyrektora ds. administracyjnych oraz administratorów budynków, podsumowujące zeszły tydzień oraz plany na następny tydzień.

7. 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.

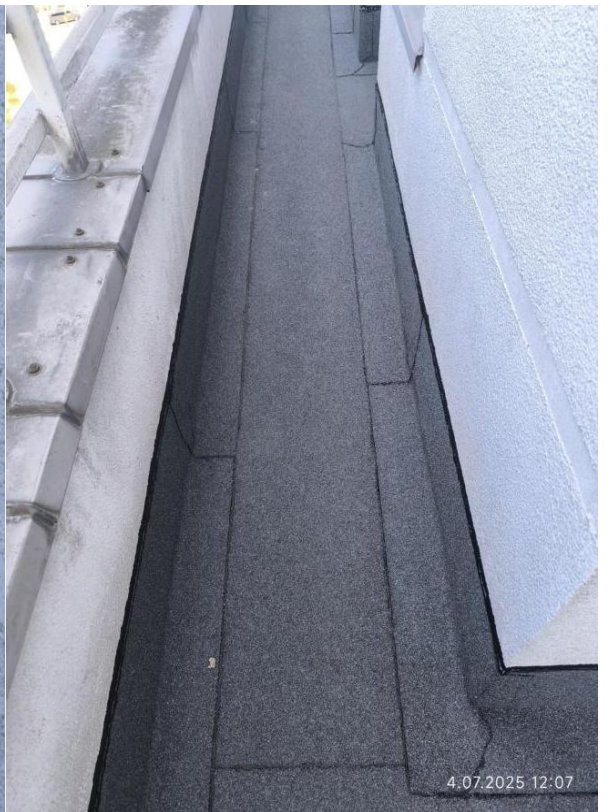
Na bieżąco:

- 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 chipów 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 – wymiana izolacji tarasu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 131





Sprawozdanie z Działu Administracji za m-c lipiec 2025 roku

Al. Stanów Zjednoczonych 72 – konieczność wymiany izolacji tarasu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 204 – ogłoszony został konkurs ofert na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl







Sprawozdanie z Działu Administracji za m-c lipiec 2025 roku

Al. Stanów Zjednoczonych 72 – konieczność wymiany izolacji tarasu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 279 – ogłoszony zostanie konkurs ofert na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl



Al. Stanów Zjednoczonych 72 – montaż tablicy informacyjnej nad bramą garażową nr 3



Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 – wykonanie odkrywek pokrycia dachu garażu wolnostojącego





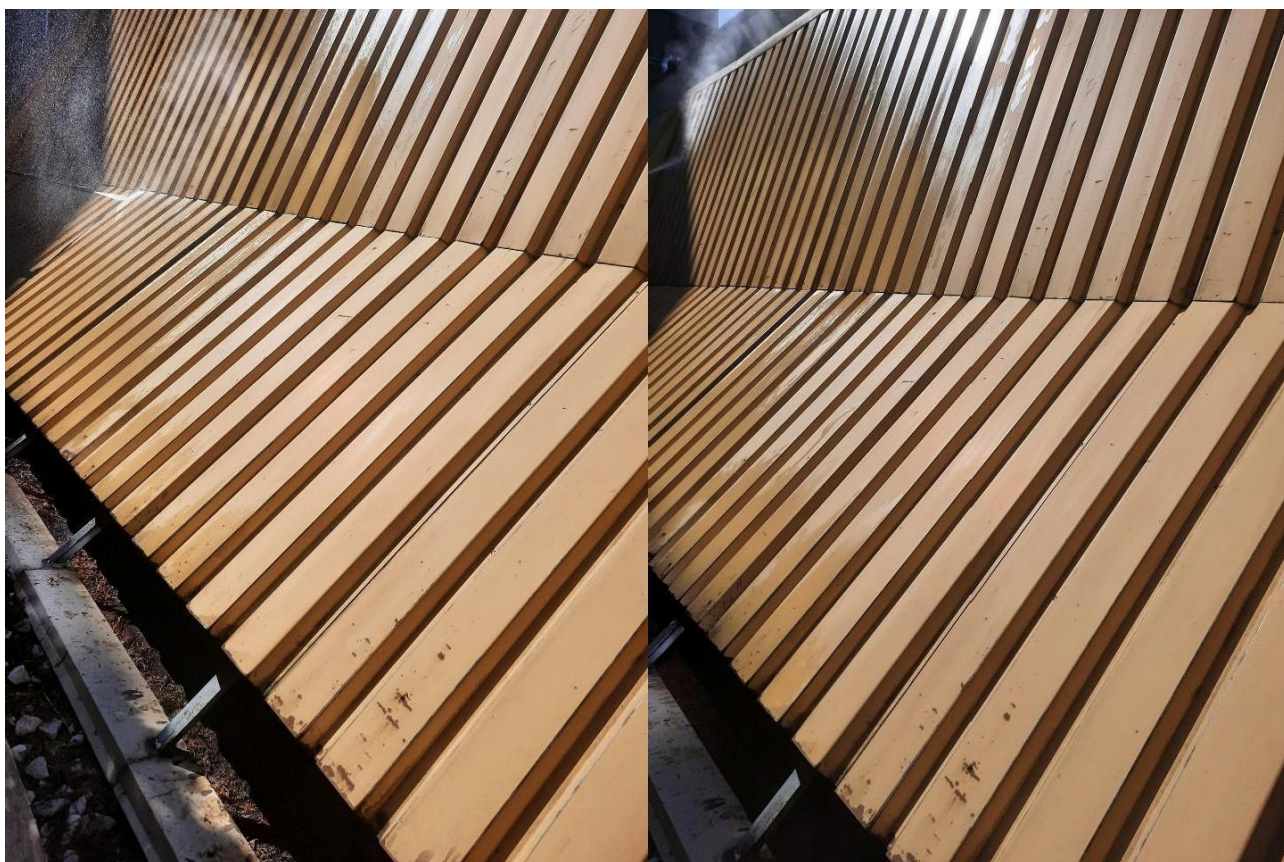


Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 – naprawa mocowania drzwiczek rewizyjnych do szachtów wodnych





Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 – czyszczenie elementów elewacji na patio



Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 – uszkodzenie blokady parkingowej



Sprawozdanie z Działu Administracji za m-c lipiec 2025 roku

Komorska 11/15 – zlecono wykonanie prac budowlanych – naprawa pokrycia na dachu budynku, wymiana uszkodzonych siatek na kominach

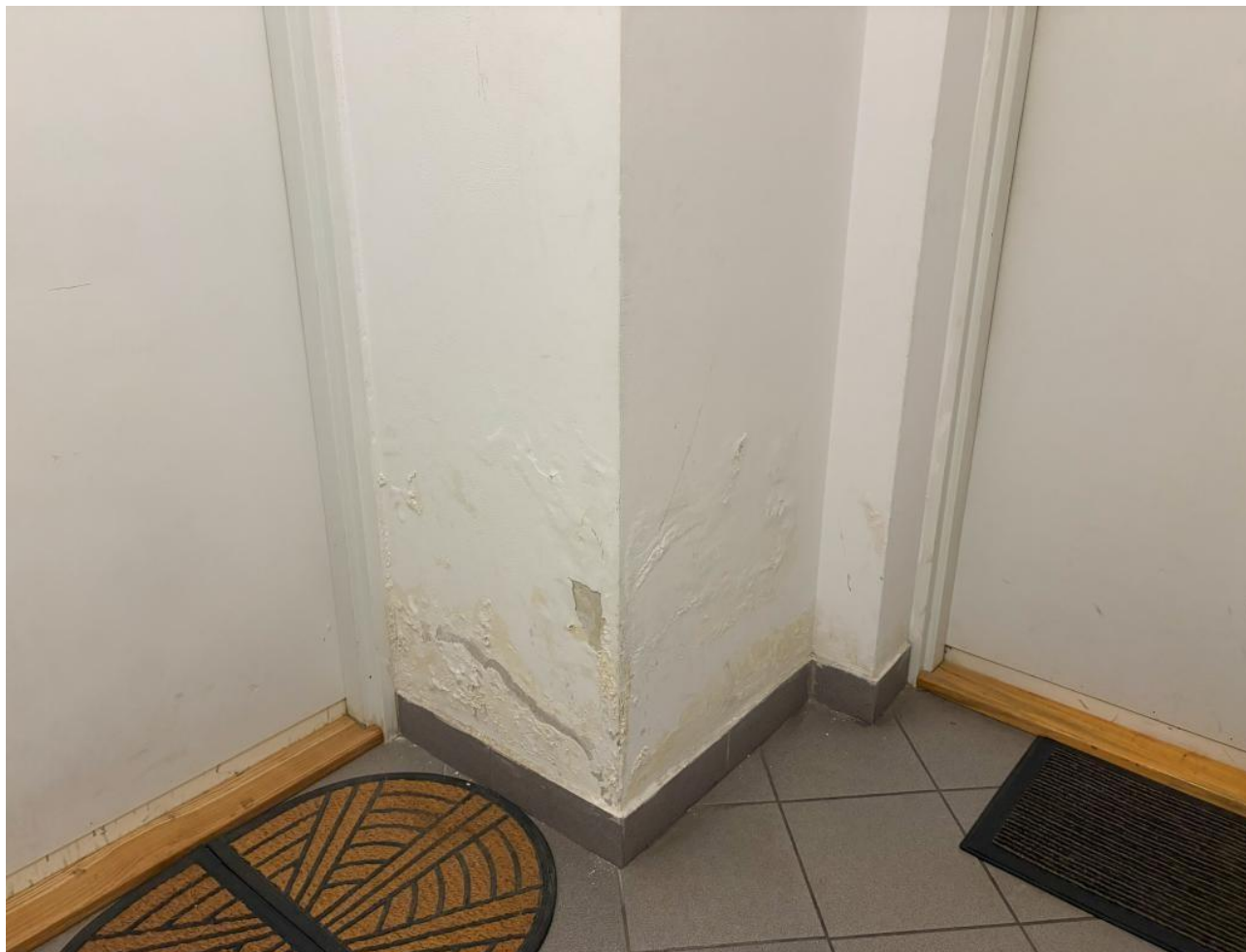




Komorska 11/15 – uruchomienie alarmu p.poż.



Komorska 11/15 - wystosowane zostały zapytania ofertowe na naprawę ścian po zalaniu pomiędzy lokalami mieszkalnymi nr 16 i 17



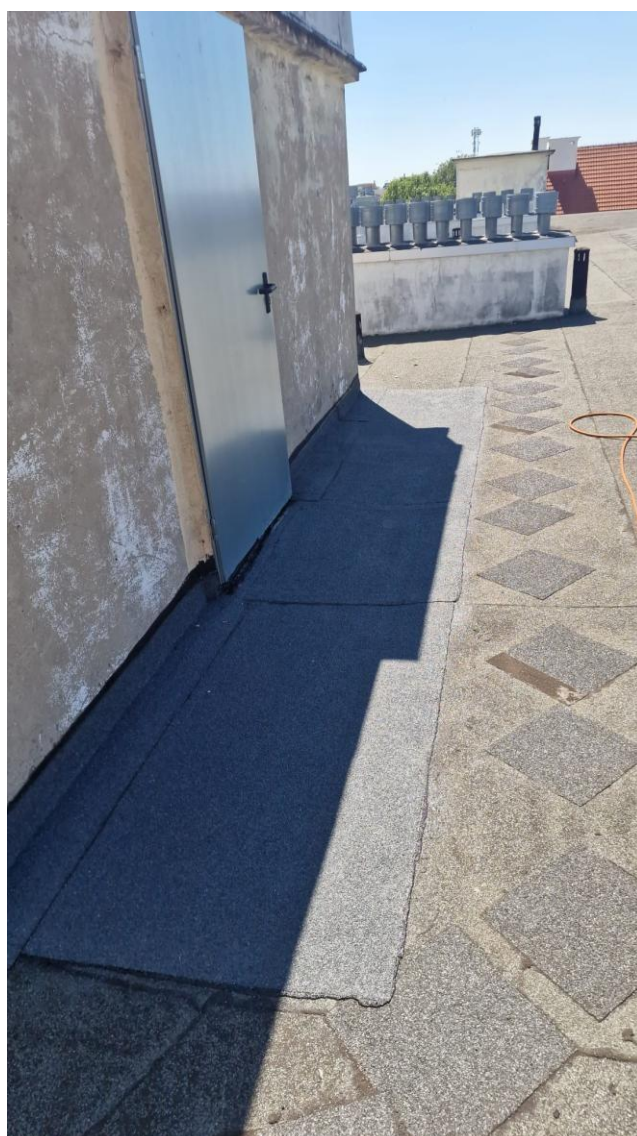
Narbutta 4 – wymiana uszkodzonej stopki w drzwiach wejściowych do komory śmietnikowej



Piękna 16B – wykonanie prac budowlanych – naprawa pokrycia dachu, oczyszczenie rynien







Piękna 16B – pomalowanie krat

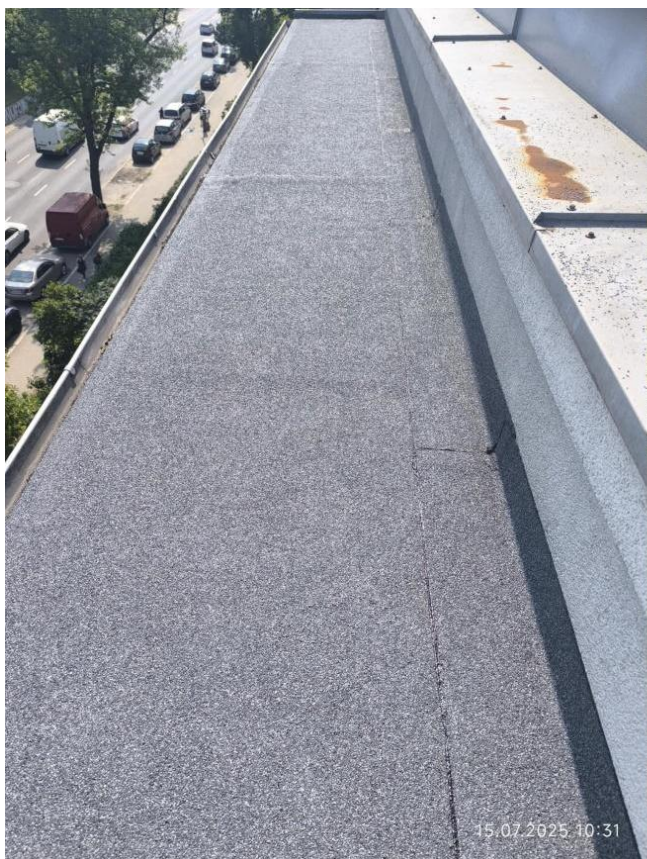


Rzymowskiego 19 – zgłoszono do MPWiK Sp. z o.o. zapadnięcia kostki



Wybrzeże Kościuszkowskie 21 – wykonanie prac budowlanych – naprawa pokrycia zadaszenia nad oknami oraz nad balkonem lokalu mieszkalnego nr 27







Wybrzeże Kościuszkowskie 21 – zgłoszono do konserwatora konieczność zamknięcia skrzynek teletechnicznych







Złota 81A – wystosowano zapytania ofertowe na pomalowanie ścian i zabezpieczenie rogu budynku



Złota 81 - zgłoszono do konserwatora konieczność zamknięcia skrzynek teletechnicznych



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**

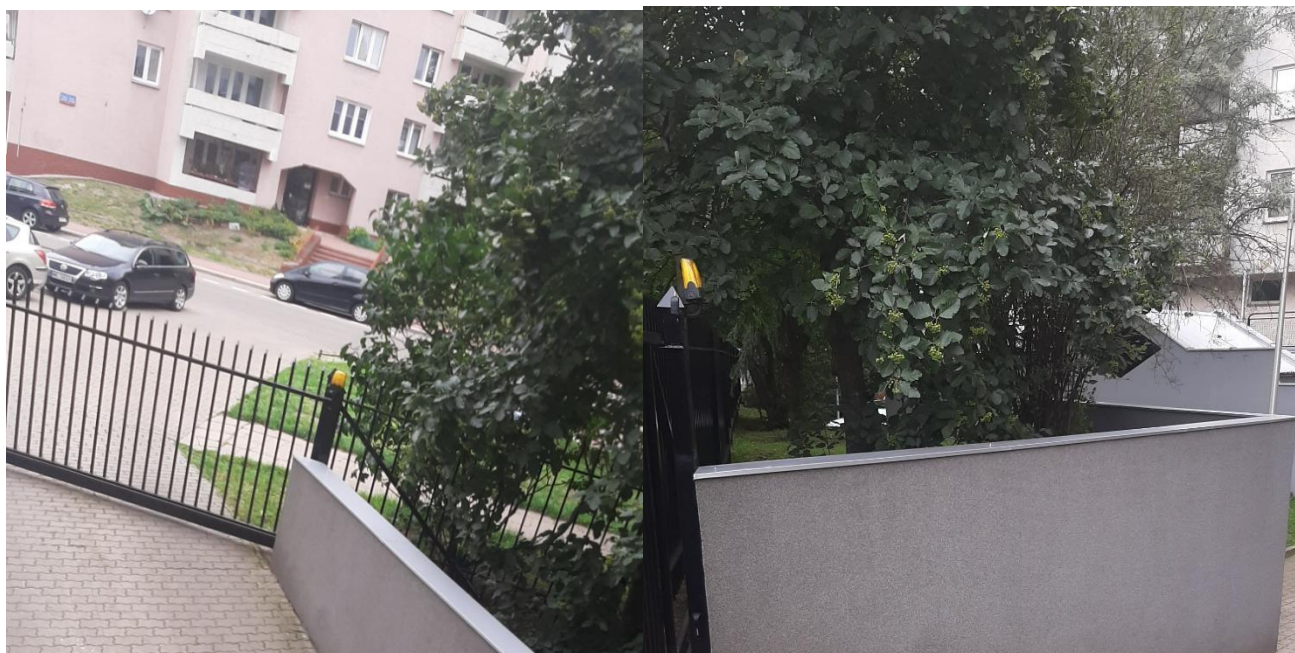
W danym miesiącu wykonano następujące czynności w w/w budynkach.

1. W miesiącu lipcu 2025 r kontynuowano wymianę przepustek dla użytkowników garaży oraz gości. Praca podyktowana jest w celu ułatwienia i uporządkowania legalności wjazdu na parking osób nie zdyscyplinowanych.
2. Zlecono wymianę fragmentu obróbki blacharskiej na dachu budynku przy **ul. Targowej 2**. Termin realizacji prac do dnia 30.09.2025r.
3. Wykonano naprawę dwóch kominów oraz fragmentu połaci dachowej pow. ok 28m kw. w . budynku przy **ul. Lubelskiej 5/7**.
4. Wykonano naprawę elewacji balkonu na 6 piętrze i 7 piętrze w budynku **Zamoyskiego 47a**.
5. Rozpoczęto porządkowanie terenu zielonego przynależnego do Zamoyskiego 45, planowane jest wykarczowanie starych usuniętych tuj i nasadzenie nowych roślin we wrześniu 2025r.
6. Wykonano konserwację i pomalowanie specjalistyczną farbą do metalu z drobnymi naprawami wszystkich przewodów kominowych zlokalizowanych na dachu budynku: **Lubelska 17, Lubelska 21**.
7. Zakończono naprawę muru z marmolitu zlokalizowanego przy terenie rekreacyjnym dla dzieci, przy schodach. Termin wykonania planowany jest do dnia 30.09.2025r
8. Wykonano punktową naprawę powierzchni dachowej nad lokalem nr 45 w budynku **Targowa 4**
9. Wykonano odnowienie przedsionka z windami na II, IV i V piętrze budynku przy **ul. Zamoyskiego 47A**.
10. Wykonano punktową naprawę elewacji budynku przy ul. **Targowej 2** , przy furtce do wyjścia na teren zewnętrzny.
11. Planowane jest wykonanie naprawy punktowej połaci dachu budynku **Skaryszewska 4**. Praca polegać ma na usunięciu tzw. burchli (odparzeń) oraz położeniu nowej papy ok 30 m.kw. – termin realizacji do dnia 31.08.2025r.
12. Wykonano naprawę punktową połaci dachu budynku **Targowa 2**. Praca polegała na usunięciu tzw. burchli oraz położeniu nowej papy ok. 30 m.kw .
13. Rozpoczęto drugi etap wymiany oznakowania pionowych w systemie odtworzenia na terenie Osiedla Skaryszewska-Lubelska.

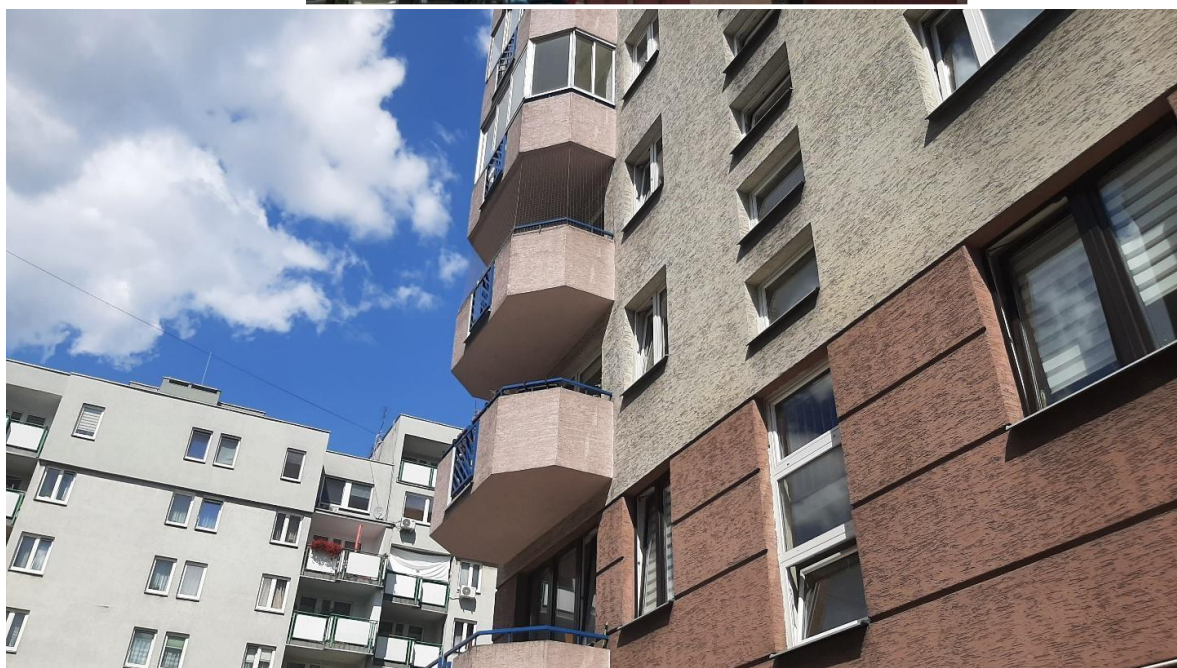
14. Dokonano wymiany switcha do systemu telewizji dozorowanej- monitoring **Lubelska 17.**
15. Zaplanowane jest wykonanie wymiany wyeksploatowanego szlabanu zlokalizowanego na terenie osiedla **Skaryszewska-Lubelska(szlaban wjazd- budka parkingowa).**
16. Wykonano naprawę wraz z malowaniem specjalistyczną farbą fragmentu ogrodzenia przy wjeździe na teren osiedla od ul. **Lubelskiej 5/7.**
17. Wykonano naprawę wraz z malowaniem specjalistyczną farbą fragmentu ogrodzenia przy budynku od ul. **Lubelskiej 17.**
18. Wykonano naprawę dźwigu przy **ul. Zamoyskiego 47.**
19. Wykonano naprawę podmurówki przy **Zamoyskiego 47A** wraz z wnętrzem przedsionka wejściowego do budynku.
20. Dokonano naprawy dźwigu w budynku przy **ul. Lubelskiej 21 kl. II.**
21. Dokonano naprawy dźwigu w budynku przy **ul. Targowej 4 kl. I piętro 4.**
22. Planuje się dokonanie naprawy elewacji balkonu zlokalizowanego na I piętrze budynku przy **ul. Zamoyskiego 51A.**
23. Wykonano naprawę częściową dachu nad hydrofornią oraz dokonano czyszczenia wszystkich odpływów zlokalizowanych na dachu.
24. Wykonano montaż tabliczek „zakaz parkowania tyłem do budynku” na elewacji budynków w zasobach **Osiedla Skaryszewska-Lubelska.**
25. Wykonano konserwację i odnowienie barierki na galerii budynku przy ul. Lubelskiej 17 oraz skratowań piwnicznych
26. Wykonano punktową naprawę dachu nad lokalem PZU **ul. Targowa 4.**
27. Planowane jest wykonanie modernizacji wystroju kabiny dźwigu mniejszego w budynku przy **ul. Zamoyskiego 47A.**
28. Wykonanie deratyzacji na terenie zewnętrznym całego osiedla
29. Zgłoszono do odbioru gabaryty oraz opróżnienie pojemnika na odzież używaną zlokalizowanego przy wiacie śmietnikowej
30. Zamówiono kontener na odpady zielone

Sprawozdanie z Działu Administracji za m-c lipiec 2025 roku

Naprawa wraz z malowaniem specjalistyczną farbą fragmentu ogrodzenia przy budynku oraz wykonanie obróbki blacharskiej murków z marmolitu ul. **Lubelska 17**.







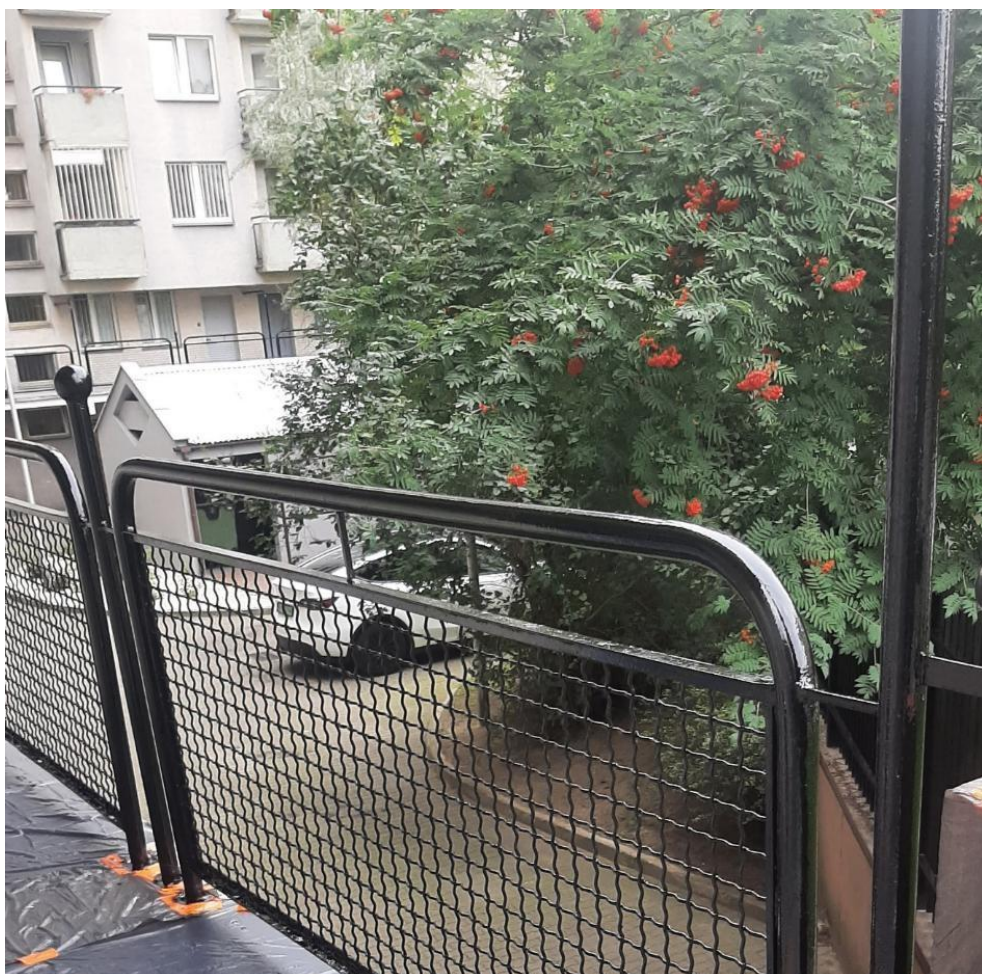
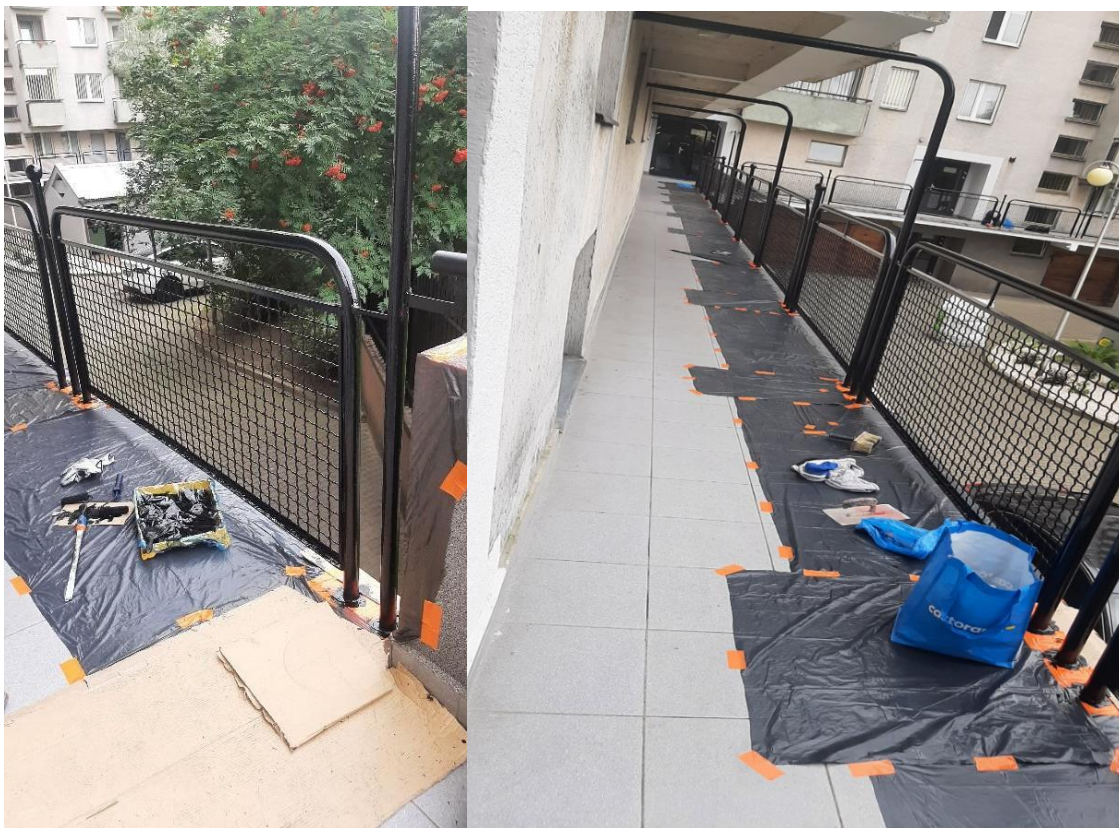


Naprawa dwóch kominów oraz fragmentu połaci dachowej pow. ok 28m kw. w . budynku przy **ul. Lubelskiej 5/7.**

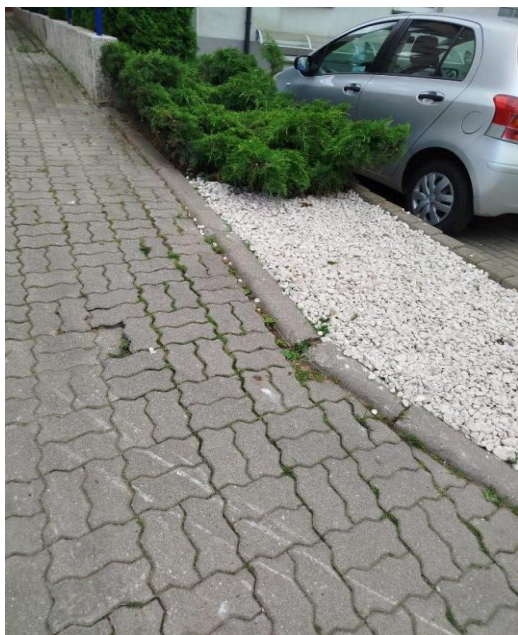


Napawa ul. **Zamoyskiego 47A** wraz z wnętrzem przedsionka wejściowego do budynku.





Wysypanie kamienia dekoracyjnego na terenie osiedla



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 oraz dostarczanie bieżącej korespondencji do mieszkańców.
- b. Wykonano naprawę z odnowieniem powłok zewnętrznych ścian pomieszczenia śmietnika przynależnego do budynku.
- c. Podejmowano interwencje dotyczące przetrzymywania w częściach wspólnych nieruchomości przez mieszkańców.

2. Budynek Modzelewskiego 8

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym oraz dostarczanie bieżącej korespondencji do mieszkańców
- b. Wykonano naprawę dachu nad wejściem- przedsionek, klatka nr 2

3. Budynek Modzelewskiego 10

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie przyległym oraz dostarczanie bieżącej korespondencji do mieszkańców.
- b. Wykonano odnowienie pięciu przedsionków zewnętrznych wejść do klatek.

4. Budynek Modzelewskiego 12

- a. Kontrola czystości w częściach wspólnych budynku i terenie zewnętrznym oraz dostarczanie bieżącej korespondencji do mieszkańców.
- b. Wykonano naprawę z odnowieniem powłok zewnętrznych ścian pomieszczenia śmietnika przynależnego do budynku.

5 Budynek- garaż Wyścigowa 16

- a. Kontrola czystości terenu zewnętrznego przy garażach - bez uwag.
- b. Planowane punktowe odnowienie elewacji polegające na uzupełnieniu ubytków i odnowieniu powłoki elewacji

5. Budynek – garaż Wyścigowa 16A

- a. Kontrola czystości terenu zewnętrznego przy garażach – bez uwag.
- b. Planowane punktowe odnowienie elewacji polegające na uzupełnieniu ubytków i odnowieniu powłoki elewacji.

Uwagi i informacje dodatkowe

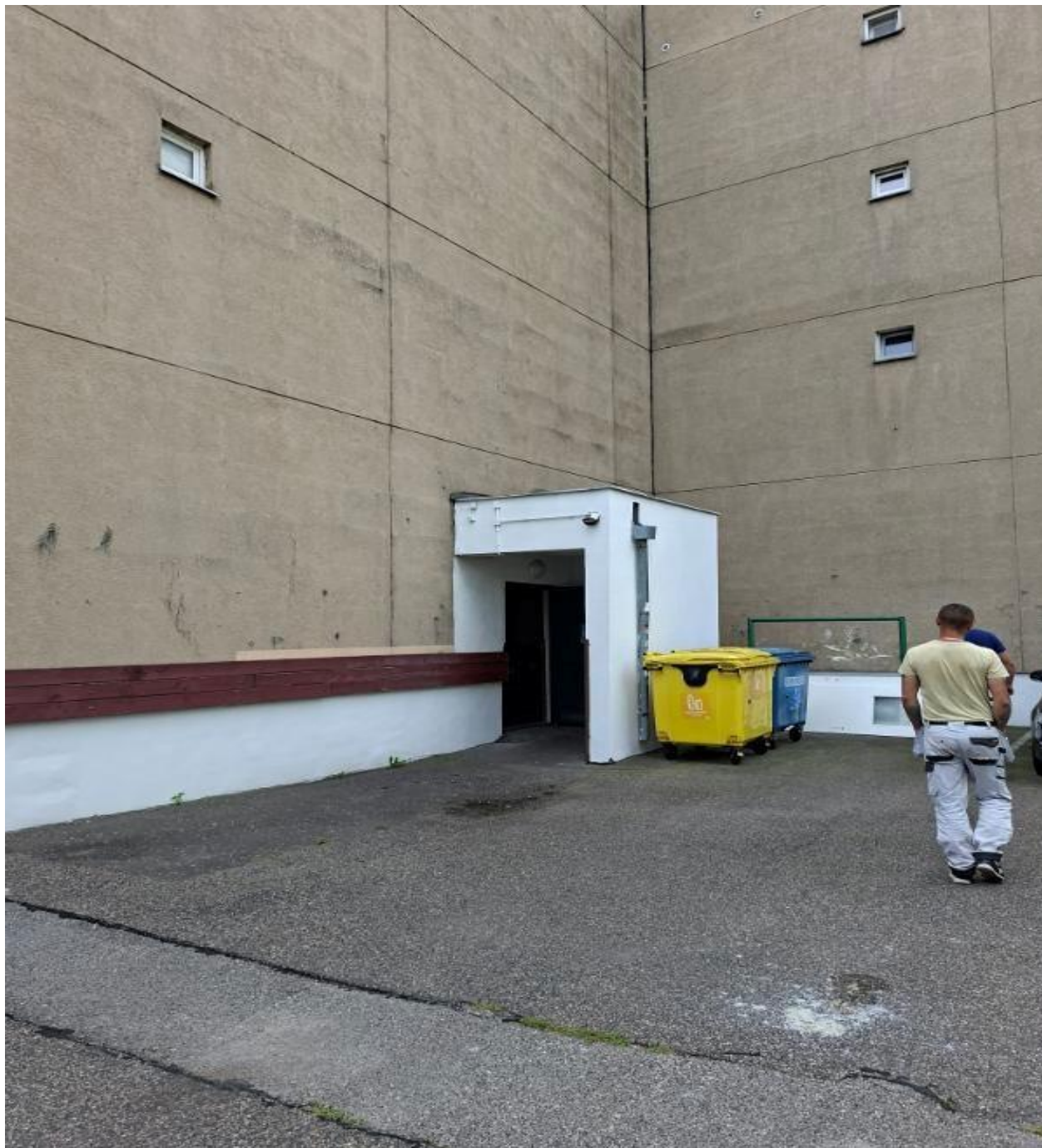
- 1. Przyjmowano zgłoszenia w formie telefonicznej i drogą e-mail od mieszkańców osiedla dotyczących bieżących spraw i awarii.
- 2. Zgłaszano drogą elektroniczną i telefoniczną usterki do firm konserwujących osiedle. Zgłoszeń najczęściej dokonywano do firmy Hydro-Invest, Keltrom oraz Honestus. Mieszkańcy osiedla zgłaszali problemy z, samozamykaczami i systemem domofonu oraz kamerami. Awarie były bieżąco usuwane.
- 3. Zlecono w trybie awaryjnym naprawę furtek na terenie osiedla Modzelewskiego.
- 4. Stała współpraca Administracji z Inspektorami P-POŻ, Budowlanym, Elektrycznym i WOD-KAN.
- 5. Planowana etapowa naprawa i konserwacja całego ogrodzenia osiedla Modzelewskiego. Wykonano naprawę fragmentu ogrodzenia i bramy . Obecnie planowany do wykonania kolejny etap prac
- 6. Usuwano awarię na instalacji ciepłej i zimnej wody w lokalach i w częściach wspólnych w budynkach.
- 7. Dla bezpieczeństwa najmłodszych mieszkańców osiedla zamontowano przesłó ogrodzeniowe między garażem a placem zabaw.

Odnowienie przedsionków do klatek schodowych ul. Modzelewskiego 8



Montaż przęsła ogrodzeniowego przy placu zabaw i garażach.





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, wodno-kanalizacyjnych, domofonowych oraz ślusarskich.
2. Dostarczano na bieżąco do skrzynek pocztowych korespondencję do właścicieli lokali.
3. Planowany jest na drugie 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. Planuje się punktową naprawę posadzki w garażu oraz piwnicy. Termin realizacji prac do dnia 10.09.2025r.
6. Przygotowany został konkurs ofert na wykonanie odświeżenia śmietnika.
7. Planuje się wykonanie remontu ścian i sufitu przed windami w budynku. Termin realizacji planowany jest na IV kwartał 2025r. Na stronie internetowej Spółdzielni zostało zamieszczone zapytanie ofertowe na wykonanie ww. prac.
8. Porozwieszano w częściach wspólnych ogłoszenia od administracji z prośbą o usunięcie rowerów pozostawionych w częściach wspólnych budynków.(rowery pozostawione były na części wspólnej na klatce schodowej) oraz wszelkich innych rzeczy i ruchomości pozostawionych w części wspólnej budynku.
9. Administracja podejmowała interwencję w lokalach w których przeprowadzane były remonty. Interwencje dotyczyły pozostawiania odpadów budowlanych oraz notorycznego brudzenia części wspólnych budynku przez ekipy remontowe.
10. Planuje się punktową naprawę posadzki w garażu oraz piwnicy. Termin realizacji prac do dnia 10.09.2025r.
11. Współpraca z ubezpieczycielem nieruchomości. Zgłaszanie szkód, przygotowywanie dokumentów koniecznych do uzyskania odszkodowań przez poszkodowanych. Sporządzanie protokołów ze zdarzeń.
12. Zgłoszono do odbioru gabaryty oraz opróżnienie pojemnika z zalegającej odzieży zlokalizowanego przy wiacie śmietnikowej.

Dotyczy nieruchomości:

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

Pileckiego 104 (Warszawa, Ursynów) ul.

Pileckiego 106 (Warszawa, Ursynów) ul.

Pileckiego 108 (Warszawa, Ursynów) ul.

Cegielniana 15 (Pruszków)

ul. Lipowa 38 (Pruszków)

Administrator: **Mirosław Powierza**

W danym miesiącu wykonano następujące czynności w budynkach:

ul. Stryeńskich 19 (Warszawa, Ursynów),

- 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,
- Systematycznie wymieniamy wyeksploatowane części w windach i planujemy kolejne naprawy ,
- Zostały uzupełnione na bieżąco braki w oświetleniu na zewnątrz jak i wewnątrz budynków,
- Na garażu podziemnym na -1 zakończyliśmy wymianę oświetlenia z czujnikiem ruchu,
- W w/w nieruchomościach dokonuje 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 ,
- Zlecano wywóz gabarytów z nieruchomości ,
- Sprawdzamy podczas obchodów wyrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych,
- Na prośby mieszkańców wydawaliśmy piloty i czipy do nieruchomości,
- Kalibracja detektorów tlenku węgla – zalecenia z protokołu 0503/2025
- Wizje w lokalach po zgłoszeniu zalań a następnie zlecenie napraw przyczyn zalań.
- Przegląd instalacji pożarowej oraz wentylacji przez firmę Lusako i ewentualne naprawy.
- Naprawy tarasów (elementów po stronie spółdzielni) po zgłoszeniach właścicieli lokali
- Wymiana sprężyn w bramie nr 1 (bardzo duża ilość cykli wejść – wyjść.
- Wizje w lokalach dotyczące konkretnie stanu tarasu-balkonu po zgłoszeniach właścicieli.
- Uruchomienie zestawu hydroforowego po dużej awarii zaniku prądu w dzielnicy Ursynów.
- Wizje na osiedlu z firmami remontowymi i planowanie bieżących remontów-konserwacji lub napraw.

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 wrywkowo w części wspólnej stan techniczny ślusarki drzwiowej na klatkach schodowych i zlecono naprawy ,
- 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,
- Usuwano awarie na instalacji ciepłej i zimnej wody na częściach wspólnych przez firmę Hydro-Invest,
- Został zamówiony odbiór odzieży zalegającej w żółtym kontenerze,
- Zostały przeprowadzone wizje z firmami budowlanymi w celu zaplanowania napraw-prac konserwacyjnych,
- Zostały wykonane prace na dachu polegające na ułożeniu papy tam gdzie odchodziła co powodowało zalania niższych lokali
- Po inspekcji dachu zostały wytypowane miejsca do wyczyszczenia i zostało to wykonane.
- Również na dachu sprawdziliśmy i wymieniliśmy tam gdzie była taka potrzeba metalowe obróbki.
- Podczas dużej awarii prądu w dzielnicy Ursynów wyłączyły się zestawy hydroforowe w wyniku czego został wezwany serwis do ich uruchomienia.

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 wrywkowo 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 chipy do nieruchomości,
- Usuwano awarie na instalacji ciepłej i zimnej wody na częściach wspólnych przez firmę Hydro-Invest,
- Zamówiliśmy odbiór odzieży zalegającej w żółtym kontenerze,
- Zostały przeprowadzone wizje z firmami budowlanymi w celu zaplanowania napraw-prac konserwacyjnych,
- Zostały wykonane prace na dachu polegające na ułożeniu papy tam gdzie odchodziła co powodowało zalania niższych lokali
- Po inspekcji dachu zostały wytypowane miejsca do wyczyszczenia i zostało to wykonane.
- Również na dachu sprawdziliśmy i wymieniliśmy tam gdzie była taka potrzeba metalowe obróbki.

- Podczas dużej awarii prądu w dzielnicy Ursynów wyłączyły się zestawy hydroforowe w wyniku czego został wezwany serwis do ich uruchomienia.
- Zostały wymienione suwaki w jednej z głowic w windzie przez serwis firmy Elektromoc.
- Naprawiliśmy schody wejściowe do klatki schodowej .
- Została zaplanowana naprawa płytek podłogowych koło drzwi wejściowych do klatki budynku.

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 wrywkowo 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 chipy do nieruchomości,
- Usuwanie awarii na instalacji ciepłej i zimnej wody na częściach wspólnych przez firmę Hydro-Invest,
- Zamówiliśmy odbiór odzieży zalegającej w żółtym kontenerze,
- Zostały przeprowadzone wizje z firmami budowlanymi w celu zaplanowania napraw-prac konserwacyjnych,
- Zostały wykonane prace na dachu polegające na ułożeniu papy tam gdzie odchodziła co powodowało zalania niższych lokali
- Po inspekcji dachu zostały wytypowane miejsca do wyczyszczenia i zostało to wykonane.
- Również na dachu sprawdziliśmy i wymieniliśmy tam gdzie była taka potrzeba metalowe obróbki.
- Podczas dużej awarii prądu w dzielnicy Ursynów wyłączyły się zestawy hydroforowe w wyniku czego został wezwany serwis do ich uruchomienia.
- Zostały wymienione suwaki w jednej z głowic w windzie przez serwis firmy Elektromoc.
- Naprawiliśmy schody wejściowe do klatki schodowej .
- Została zaplanowana naprawa płytek podłogowych koło drzwi wejściowych do klatki budynku.

ul. Cegielniana 15 (Pruszków),

- Przeprowadziłem obchody sprawdzające czystość na nieruchomości ,
- Wykonane zostały drobne naprawy zamków do klatek schodowych i furtce oraz wiacie śmietnikowej
- Wykonaliśmy wymianę łożysk w jednym z silników zestawu w hydroforni w Państwa obiekcie.
- Rozmieściliśmy nowe gaśnice w częściach piwnicznych .
- Zostały posprzątane piwnice na każdej klatce.

ul. Lipowa 38 (Pruszków),

- Przeprowadziłem obchody sprawdzające czystość na nieruchomości ,
- Zostały umieszczone nowe gaśnice w Państwa budynku .
- Firma sprzątająca Perfect Cleaning została poinformowana że od miesiąca Września przestaje sprzątać w Państwa budynku (wszyscy mieszkańcy poprosili o rezygnację z firmy sprzątającej i zobowiązali się że będą sami utrzymywać czystość w budynku i na zewnątrz budynku)
- Została przedstawiona oferta na wymianę oświetlenia z czujnikiem ruchu w Państwa budynku (przygotowujemy zlecenie na wykonanie prac)

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, chipów, 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.

Remont schodów Pileckiego 106





Wymiana zużytych łożysk w jednym silniku z zestawu hydroforowego na nieruchomości Cegielniana 15 w Pruszkowie.



Dotyczy nieruchomości:

ul. Jadźwingów 1 w Warszawie; ul.

Jadźwingów 3 w Warszawie;

ul. Rzymowskiego 33 w Warszawie Administrator:

Administrator: **Teresa Pustoła**

W miesiącu lipcu 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. Udrożnienie odpływów i czyszczenie dachu oraz uzupełnienie koszy na wpustach dachowych
- b. W miesiącu sierpniu rozpoczną się prace naprawcze elewacji budynku od strony południowej.

2. Budynek Jadźwingów 1

- a. W miesiącu sierpniu rozpoczną się prace naprawcze elewacji budynku od strony południowej.
- b. Przeciek na instalacji kanalizacyjnej kuchennej i łazienkowej w klatce I zostanie usunięty w miesiącu sierpniu.
- c. Zlecono do wymiany skorodowany odcinek rurociągu zimnej wody (wlot wody) klatka II z ułożeniem izolacji z pianki, montaż zaworów skośnych DN-50 szt.2, montaż filtra siatkowego mosiężnego, montaż zaworu antyskażeniowego oraz montaż wodomierza.
- d. Wymiana automatyki SZR wraz z dostosowaniem istniejącej instalacji elektrycznej i sprawdzenie pod obciążeniem działania automatyki.

3. Budynek Rzymowskiego 33

- a. Planowana jest wymiana drzwi do komory śmietnikowej przy klatce VI-wystosowano zapytania ofertowe do firm.
 - b. Remont dźwigu osobowego na klatce VI będzie wykonany do końca września br.
 - c. W klatce IV poziom (-1) zlecono naprawę ściany z usunięciem pleśni i pomalowaniem
 - d. W lokalu mieszkalnym do wymiany spróchniały panel drewniany- wystosowano zapytanie ofertowe
 - e. Wybrano wykonawcę do naprawy elewacji na oknem lokalu użytkowego od strony zachodniej.
4. Wykonano naprawę skorodowanego słupka przy bramie wjazdowej od ulicy Jadźwingów.
 5. W pomieszczeniu hydroforni naprawiono punktowo występujące przecieki na rurze stalowej zasilającej budynki Jadźwingów 1, 3 i Rzymowskiego 33 w zimną wodę.

Wystosowany zostanie konkurs ofert na wymianę odcinka zimnej wody.

Sprawy realizowane 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, chipów, 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.
- Zgłaszanie w formie telefonicznej i drogą e-mail awarii i usterek firmom konserwującym obsługiwane nieruchomości;

Sprawozdanie z Działu Administracji za m-c lipiec 2025 roku

Brama wjazdowa na teren osiedla Wykonano naprawę skorodowanego słupka przy bramie wjazdowej od ulicy Jadźwingów



Zlecono naprawę drzwi w komorze śmietnikowej klatka VI ul.Rzymowskiego 33



Pomieszczenie hydroforni: naprawiono punktowo występujące przecieki na rurze stalowej zasilającej budynki Jadźwingów 1, 3 i Rzymowskiego 33 w zimną wodę



Klatka IV poziom (-1) zlecono naprawę ściany z usunięciem pleśni i pomalowaniem ul. Rzymowskiego 33



Sprawozdanie z Działu Administracji za m-c lipiec 2025 roku

W sierpniu rozpoczną się prace naprawcze elewacji budynku od strony południowej, w budynku przy ul. Jadźwingów 3.



Udrożnienie odpływów i czyszczenie dachu oraz uzupełnienie koszy na wpustach dachowych

