

Sprawozdanie

z działalności Administracji Osiedla "Centrum"

za rok 2015

1. Informacje ogólne.

Działalność Administracji Osiedla „Centrum” w roku 2015 nie uległa zmianie w zakresie ogólnie wyznaczonych zadań i obowiązków. W związku z powszechnym wprowadzeniem radiowych odczytów wodomierzy zmniejszono zatrudnienie w dziale rozliczeń mediów, a od stycznia 2016 r. jeszcze zostanie zmniejszone z powodu wprowadzenia zaliczkowego rozliczenia ciepła. W roku 2015 odnotowaliśmy kilka zmian osobowych, w tym zgon pracownika. W przeliczeniu na etaty zatrudnienie wyniosło 29,50 etatu. W grupie pracowników na stanowiskach nierobotniczych – 8,50 etatu i w grupie pracowników na stanowiskach robotniczych – 21,00 etatów.

Funkcjonowanie w ramach zmienionej w 2007 roku ustawy o spółdzielniach jest już standardem, mieszkańcy w większości mają świadomość, że jedyną zasadą jest rozliczanie i gospodarowanie środkami finansowymi zgromadzonymi przez nieruchomość. Taką zasadą kierujemy się od wielu lat przejściowo finansując „duże” roboty remontowe, jak ocieplenia elewacji, wymianę instalacji gazowej, RTV i poziomów centralnego ogrzewania oraz wymianę dźwigów z funduszu remontowego GSM, ze spłatą przez mieszkańców w kolejnych latach z odpisu na fundusz remontowy nieruchomości. Tą metodą udało nam się ocieplić w ostatnich latach 14 budynków mieszkalnych, zakończyć wymianę instalacji RTV z szeregowej na gwiaździstą, kontynuować wymianę wewnętrznej instalacji gazowej w kolejnych 3 budynkach, wymienić dźwigi osobowe, rozpocząć wymianę poziomów instalacji centralnego ogrzewania w 5 budynkach oraz zaplanować na 2016 rok wymianę instalacji gazowej w 1 budynku i wymianę poziomów instalacji centralnego ogrzewania w 3 dużych budynkach.

Jesienią 2015 r. wymieniliśmy ostatnie trzy windy w naszych „wieżowcach”. Roboty zostały sfinansowane z funduszu remontowego dźwigów, funduszu remontowego nieruchomości budynkowej i przejściowo dofinansowane z funduszu remontowego GSM. Przewidywany okres spłaty zaciągniętego zobowiązania z funduszu remontowego GSM to 3÷5 lat. Nowe dźwigi, tak jak poprzednie wykonane są w technologii bezreduktorowej, pasy zamiast lin nośnych, kabina i drzwi przystankowe wykonane ze stali nierdzewnej, przyciski antywandal podświetlane w kasecie wezwań, niemal bezgłówna praca wciągarki (ok. 53 Db), ok. 70% oszczędność poboru energii. W kabinie zainstalowane są okablowanie do monitoringu technicznego REM 6 (awaria dźwigu widoczna w siedzibie serwisanta) oraz okablowanie do

monitoringu wizyjnego (w nowych windach zainstalowane są kamery monitoringu), energooszczędne oświetlenie LED oraz zjazd awaryjny w przypadku całkowitego zaniku zasilania.

Rozpoczęliśmy wymianę istniejącego oświetlenia klatek schodowych na energooszczędne oświetlenie typu LED, w 2015 r. wymieniliśmy lampy w remontowanych 5 budynkach – 15 klatkach schodowych, w roku 2016 zaplanowaliśmy wymianę w 10 budynkach – 35 klatkach schodowych, tj. w klatkach w tym roku remontowanych, ale również w tych, które były wyremontowane w technologii gładzi gipsowej w ostatnich 3 latach.

Rozpoczęliśmy również ocieplanie stropodachów wentylowanych metodą wdmuchiwania, zapobiegnie to stratom ciepła z budynku przez strop nad ostatnią kondygnacją w okresie zimy, a także zmniejszy przenikanie gorąca w czasie upalnego lata. Ociepliliśmy stropodachy w 3 budynkach Osiedla Lutniana I – Skłodowskiej 7, 8 i 11, a na rok 2016 zaplanowaliśmy budynki Skłodowskiej 9 i 10 oraz Sienkiewicza 45 i 11 Listopada 48. Dla tych budynków, jeśli wcześniej zostały poddane kompleksowej termomodernizacji (pełnemu ociepleniu ścian zewnętrznych) będzie można opracować świadectwa energetyczne.

Nadal jest niewielkie zainteresowanie wśród mieszkańców do przenoszenia odrębnej własności lokali. W 2015 r. ustanowiono odrębną własność 21 lokali mieszkalnych, łącznie od czasu obowiązywania znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odrębną własność ustanowiono dla 549 lokali. W odrębną własność przekształcono 1 garaż, (łącznie przekształcone są 23 garaże). Nie ma złożonych wniosków oczekujących na realizację.

Niezmiennie stała obsługa związana z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem zasobów w należyтым stanie technicznym i czystości, była prowadzona pod nadzorem etatowych pracowników Administracji, a realizowana głównie przez grupę konserwatorów i gospodarzy domów. Jak co roku w tym miejscu wspominamy o gospodarzach domów, którzy wykonują ciężką, niewdzięczną pracę, ale zazwyczaj docenianą przez mieszkańców. Jesienne wywożenie liści przez firmę wywożącą odpady ponownie przebiegło bardzo sprawnie organizacyjnie. Nasi gospodarze grabili liście i pakowali w worki (zużyliśmy 2.700 worków), a konserwatorzy zbierali i przewozili worki do kontenera ustawionego na terenie kotłowni XX-lecia. Zima na zakończenie roku 2015 była bardzo łagodna, przez co nie musieliśmy ponieść dodatkowych kosztów na odśnieżanie i usuwanie sopli.

Jak w latach poprzednich nasi gospodarze występowali w roli doręczycieli korespondencji do mieszkańców, a jednocześnie przekazywali informacje zwrotne od mieszkańców do Administracji. Dostarczyli ok. 23.300 szt.

korrespondencji, w tym 15.730 do skrzynek „euro” i 7.580 szt. za pokwitowaniem, dodatkowo zamieszczali informacje i ogłoszenia dla mieszkańców w gablotach i na klatkach schodowych. Ilość dostarczanej korespondencji zmniejszyła się z powodu wprowadzenia zaliczkowego (co pół roku) rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, a w roku 2016 jeszcze zmniejszy się z powodu zaliczkowego (raz do roku) rozliczania ciepła.

Nadal, co kwartał zamieszczamy w gablotach informacje o stanie zadłużenia nieruchomości i niestety w wielu budynkach, informacje te wskazywały o rosnącym zadłużeniu w opłatach (obecnie z podziałem zadłużenia na poszczególne klatki schodowe).

Przeprowadziliśmy jedną dobrowolną eksmisję do lokalu socjalnego wskazanego przez Urząd Miejski. Mieszkanie „lokatorskie” po eksmisji zostało sprzedane w wyniku przetargu i przekształcone zgodnie z obowiązującym prawem w odrębną własność. Jeden lokal na prawach własnościowych został zbyty w drodze licytacji komorniczej wraz z osobami zamieszkującymi, problem zorganizowania lokali tymczasowych dla osób zamieszkujących w tym przypadku spoczywa na nabywcy. Licytacje komornicze były ogłaszane jeszcze dla trzech innych bardzo zadłużonych lokali „własnościowych”, ale nie znalazły nabywców. Po zakończeniu postępowania spadkowego na mocy sądowego wyroku przepisano na rzecz Gminy Grodzisk Mazowiecki prawo do lokalu własnościowego po odrzuceniu spadku po zmarłym przez uprawnionych.

Wszystkie budynki mają już wymienione instalacje RTV na gwiazdziste, tylko 17 lokali zrezygnowało z przyłączenia swoich lokali do sieci (nie oglądają telewizji w ogóle), ale stopniowo zgłaszają się do dokonania wymiany „lokalówek”. Regularnie stosujemy metodę uregulowaną w „*Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej*” i konsekwentnie (w celu zdyscyplinowania osób uporczywie zalegających w opłatach) odłączamy dostęp lokalu do TVKab. oraz Internetu. Jest to niezmiernie skuteczny sposób egzekwowania należnych opłat za korzystanie z lokalu.

Nadal wiele emocji wśród mieszkańców budzi wykonywanie sieci telekomunikacyjnej w klatkach schodowych przez zewnętrznych operatorów, w 2015 r. swoje instalacje wykonał kolejny już trzeci operator. Spółdzielnia ma obowiązek nieodpłatnego udostępnienia budynku do wykonania instalacji telekomunikacyjnej, określa to *ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych* (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 880 z późn. zmianami). Obowiązek ten nałożony jest zarówno na właścicieli jak i zarządców nieruchomości. GSM w umowie zawartej z firmą wykonującą instalację

telekomunikacyjną zabezpiecza interes mieszkańców określając warunki dostępu, tj. przebieg instalacji w obrębie klatek schodowych i piwnic oraz przywrócenia stanu pierwotnego i usunięcie ewentualnych szkód wynikłych w trakcie i w następstwie prowadzonych robót. Firma całe przedsięwzięcie i roboty montażowo – instalacyjne we wszystkich budynkach prowadzi na własny rachunek i na własną odpowiedzialność. Oznacza to, że roboty wykonuje siłami własnymi, na własny koszt i we własnym zakresie prowadzi nabór abonentów do korzystania z ich oferty, po podpisaniu umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych i doprowadzeniu przyłącza telekomunikacyjnego do lokalu. Koszty konserwacji i serwisowania instalacji obciążają również właściciela instalacji telekomunikacyjnej. Mieszkańcy dwóch klatek schodowych nie wpuścili firmy na wykonanie pionów telekomunikacyjnych, a firma odstąpiła od wejścia.

Również, jak co roku, w niektórych sprawach wymagających fachowego nadzoru posiłkowaliśmy się zatrudnieniem osób posiadających określone uprawnienia w oparciu o usługi zlecone. W zakresie tych usług wykonywano, jak co roku:

- Wszystkie wymagane prawem przeglądy okresowe: kominiarskie, gazowe i elektryczne w całych zasobach,
- Bieżącą obsługę i konserwację urządzeń i instalacji elektrycznych administracyjnych we wszystkich budynkach włącznie z kotłowniami,
- Serwisową obsługę gazowych stacji redukcyjnych,
- Bieżącą obsługę i konserwację instalacji TVKab. i internetu,
- Konserwację i remonty dźwigów osobowych,
- Konserwację instalacji domofonowych,
- Nadzór inwestorski nad robotami elektrycznymi,

Zakres wszystkich prac wykonanych siłami własnymi, realizowaliśmy w trybie usuwania awarii oraz planowych konserwacji. Konserwatorzy zajmowali się m.in. wymianą „trudnych” wodomierzy (51 przypadków), tj. takich, w których mieszkańcy nieprawidłowo zabudowali np. okładziną z glazury w trakcie remontów w lokalu oraz przy zastosowaniu „obejść”. Dodatkowo w lokalach mieszkalnych wymienili awaryjnie 84 wodomierze zimnej wody (wszystkie wodomierze z nakładką radiową). Wszystkie lokale mieszkalne są już opomiarowane, w tym z nakładką do odczytu radiowego 1.713 lokali.

W ciągu roku zostały wymienione wodomierze, którym upłynął okres legalizacji na wodomierze z nakładką radiową. Legalizacyjnej wymianie w 2015 r. poddano 565 lokali w budynkach Osiedla Spółdzielcza, Kościuszki i Lutniana I, do opomiarowania w wodomierze z nakładką radiową pozostało 55 lokali, wodomierze w tych lokalach mają jeszcze ważność legalizacyjną. Opomiarowanie z wykorzystaniem nakładek radiowych nie jest obowiązkowe,

ale pozwala na jednoczesne dokonywanie odczytów w całym budynku, nie absorbując mieszkańców do udostępniania lokalu lub podawania odczytów, a co najważniejsze monitoruje prawidłowość działania wodomierzy, w tym nieuprawnione oddziaływanie użytkowników na wodomierze, co już przyniosło efekty zmniejszenia niedoborów (nie bilansującej się) wody w budynku.

Od 1 lipca 2014 r. obowiązuje „Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, który wprowadził zaliczkowe rozliczanie w okresach półrocznych. Jednym z istotnych postanowień regulaminu jest, że osoby zamieszkujące w lokalu nieopomiarowanym lub z nieważną legalizacją wodomierza są obciążani ryczałtem (3-krotnością średniego zużycia na osobę w danym budynku), 6 lokali zostało tak „karnie” rozliczonych. Rozliczenie trzeciego już półrocznego okresu przebiegło bezproblemowo, a różnice w zużyciu w stosunku do wyliczonych zaliczek były niewielkie, mieszkańcy są już świadomi zasad rozliczania i tylko nieliczni występowali z wnioskami o zmianę (zwiększenie lub zmniejszenie) zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy. Byli także „rekordziści”, którzy przez nieuwagę, (np. ciekąca spłuczka) doprowadzili do zużycia wody nawet 200 m³/półrocze na lokal.

Systematycznie rejestrowano i w pierwszej kolejności realizowano zgłoszenia mające charakter awarii oraz pozostałe tzw. administracyjne, leżące po stronie zadań i obowiązków Spółdzielni. Wszystkich zrealizowanych zgłoszeń w 2015 r. było 1.729, z tego w zakresie gospodarki ciepłej 182. Prowadzimy również rejestry i przekazujemy zgłoszenia nw. awarii i usterek zewnętrznym firmom serwisującym:

- braku sygnału i właściwego odbioru TVKab. – 31 zgłoszeń,
- zieleniarskich – 145 zgłoszeń,
- pracy wind – 19 zgłoszeń,
- wewnątrz lokalowych przecieków oraz zalań – 53 zgłoszeń,
- elektrycznych – 360 zgłoszeń,
- domofonów – 116 zgłoszeń,
- wezwań lokatorów – 56 zgłoszenia,
- niedziałających lamp na terenie osiedla – 20 zgłoszeń,
- policyjnych – 9 zgłoszeń.
- wywozu przedmiotów wielkogabarytowych i gruzu przez mieszkańców (do kontenerów na terenie kotłowni XX-lecia) - 26 zgłoszeń

Prowadzimy również dokumentację konieczną dla kontaktów z „ubezpieczycielami” (zarówno Spółdzielni jak i mieszkańców). Wiąże się to z koniecznością dokonywania oględzin miejsc powstania szkody (w większości w celu udokumentowania szkody wyrządzonej sobie wzajemnie przez

mieszkańców), protokółarnego potwierdzenia oraz prowadzenia licznej korespondencji (teraz najczęściej e-mailowej) z firmami ubezpieczeniowymi.

Już czwarty rok współpracujemy z jedną z wiodących na rynku polskim firm ubezpieczeniowych UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., w zakresie ochrony od zdarzeń losowych, mienia Spółdzielni oraz majątku ruchomego i nieruchomości właścicieli lokali. Zawarta w 2012 r. umowa pomiędzy Grodziską Spółdzielnią Mieszkaniową, a UNIQA Towarzystwem Ubezpieczeń S.A., została poszerzona o pakiet ubezpieczeniowy specjalnie przygotowany dla naszych mieszkańców. Proponowana forma ubezpieczenia ze składką płatną „przy czynszu” zawiera kompleksową ochronę mienia, znajdującego się w mieszkaniu, piwnicy, komórce oraz w garażu. Ubezpieczenie chroni dobytek przed pożarem, zalaniem, kradzieżą z włamaniem, wandalizmem oraz rabunkiem. Ubezpieczenie także obejmuje odpowiedzialność cywilną za szkody rzeczowe i osobowe wyrządzone innym na terenie Polski, do których naprawienia zobowiązują przepisy prawa, a wynikające z czynności życia codziennego (np. użytkowania mieszkania – następstwa zalania sąsiada, sprawowania opieki nad dziećmi, posiadania zwierząt, użytkowania roweru, sprzętu sportowego lub rekreacyjnego uprawiania sportu). Odpowiedzialność UNIQA w ubezpieczeniu OC w życiu prywatnym do dziesięciokrotności wybranej sumy ubezpieczenia.

Wielu mieszkańców Spółdzielni już skorzystało z oferty ubezpieczeniowej ze składki płatnej „przy czynszu”, a ich liczba z roku na rok stale wzrasta. Mimo zainteresowania jakim cieszy się ubezpieczenie płatne „przy czynszu” liczba mieszkańców, którzy przystąpili do ubezpieczenia utrzymuje się prawie na tym samym poziomie – ok. 15%. Za taki stan rzeczy odpowiadają zaległości w opłatach czynszowych, które w porównaniu z rokiem ubiegłym niestety wzrosły. Przypomnijmy, że ubezpieczenie mieszkania ze składką „płatną przy czynszu” jest skierowane tylko i wyłącznie do mieszkańców nie posiadających zaległości w opłatach czynszowych. W przypadku zaległości w opłatach czynszowych powyżej trzech miesięcy, ochrona ubezpieczeniowa wygasa. Wznowienie ubezpieczenia jest możliwe po całkowitej spłacie zaległości oraz ponownym wypełnieniu wniosku – deklaracji ubezpieczeniowej.

Oferta ubezpieczeniowa ze składką płatną „przy czynszu” jest bardzo korzystna, oprócz walorów produktowych, niska składka przemawia na korzyść tego ubezpieczenia. Najniższa składka wynosi tylko 8,00 zł. – wariant podstawowy „bezpieczny”, naliczana jest w okresie miesięcznym i regulowana „przy czynszu”. Wysokość składki uzależniona jest od wybranego wariantu z sumą ubezpieczenia mieszkania. Rozwiązanie to pozwala skorzystać z ubezpieczenia nawet najuboższym mieszkańcom, a procedury związane z zawarciem umowy

i dochodzenia roszczeń odszkodowawczych są maksymalnie uproszczone. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom naszych mieszkańców UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. przygotowała także pakiet ubezpieczeniowy – wariant „*bezpieczny plus*”. Przedmiot ubezpieczenia został rozszerzony o ubezpieczenie lokalu mieszkalnego (tzw. z murami). Ubezpieczyciel gwarantuje, że w przypadku gdy dojdzie do całkowitego zniszczenia lokalu, wypłacone odszkodowanie pozwoli na zakup nowego mieszkania na rynku pierwotnym lub wtórnym. Ponadto wariant ten daje możliwość skorzystania z pomocy *ASSISTANCE* (tj.: hydraulika, elektryka, ślusarza, szklarza, czy innego specjalisty, gdy awarii ulegnie sprzęt RTV/AGD, komputerowy, dostarczanie leków oraz wizytę lekarską i serwis Teleopieka). Oferta jest bardzo korzystna, tylko 2,00 zł za każde 100.000 zł dodatkowej ochrony ubezpieczeniowej. Wprowadzenie oferty ubezpieczenia ze składką płatną „przy czynszu” spowodowało zwiększenie zadań i stałe zaangażowanie pracowników Spółdzielni m.in. przy zawieraniu umów oraz likwidacji szkód.

Zieleń na osiedlach jest jak wspólny ogród dla ich mieszkańców. Istotnym elementem jest sposób jej skomponowania i dbałości tak, aby stała się dla mieszkańców miejscem odpoczynku i izolacji od zgiełku miejskiego.

Mając na względzie rolę jaką spełnia, zieleń osiedlowa jest przez nas objęta szczególną troską i dużym zaangażowaniem w jej odpowiednią dbałość i tylko niedostateczne środki finansowe powodują ograniczenia. Na podstawie zgłoszeń mieszkańców i uwag z corocznych przeglądów naszych zasobów przeprowadzona została redukcja drzew i krzewów. We własnym zakresie wykonane zostały korekty około 70 sztuk drzew i krzewów (małe drzewa, nisko zwieszające się gałęzie, ewentualnie przycięcie gałęzi z lokali). Siłami własnymi usunęliśmy także 10 szt. krzewów martwych lub kolidujących z istniejącą infrastrukturą. Firma zewnętrzna wykonała korektę 47 drzew (przy pomocy podnośnika lub alpinistycznie).

W 2015 roku do Urzędu Gminy zostało złożonych 10 wniosków o wydanie zezwolenia na usunięcie 28 sztuk drzew rosnących na terenie Osiedla „Centrum”. Złożenie wniosków podyktowane było złym stanem zdrowotnym drzew (martwe, zamierające), ich potencjalnym zagrożeniem dla ludzi i mienia. Z wnioskiem występowaliśmy, także w przypadku gdy drzewa były zdrowe, ale uszkadzały fundamenty sąsiadujących z nimi budynków. O zgodę na wycięcie drzew (z którymi występowaliśmy do Urzędu Gminy), kierowane były również wnioski na podstawie pisemnych wystąpień mieszkańców. Nowelizacja ustawy *o ochronie przyrody* nałożyła na wszystkich zarządców i właścicieli nieruchomości, w tym także Spółdzielnie Mieszkaniowe nowy wymóg formalny niezbędny do złożenia wniosku o zgodę na wycinkę drzew i krzewów. Od dnia 28 lipca 2015 roku zobowiązani jesteśmy do informowania mieszkańców

spółdzielni, w sposób zwyczajowo przyjęty, o zamiarze złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu (także suchego), wyznaczając co najmniej 30 – dniowy termin na zgłaszanie uwag. Zmiana ta znacznie komplikuje procedury i wydłuża okres konieczny do złożenia wniosku o wycięcie drzewa lub krzewu.

Uzyskaliśmy zgodę na usunięcie 27 drzew. Na podstawie prawomocnych decyzji z roku 2014 i 2015 wyciętych już zostało 36 drzew w tym 10 sztuk „siłami własnymi”. Na podstawie corocznych przeglądów zasobów, zgłoszeń naszych mieszkańców i gospodarzy przeprowadzona została redukcja drzew i krzewów – we własnym zakresie wykonane zostały korekty około 50 szt. drzew i krzewów (małe drzewa, nisko zwieszające się gałęzie, itp.), 8 szt. krzewów zostało usuniętych przez naszych pracowników (krzewy martwe, lub kolidujące z istniejącą infrastrukturą). Firma zewnętrzna wykonała korektę 30 szt. drzew (przy pomocy podnośnika lub alpinistycznie).

Wykonane zostały coroczne prace pielęgnacyjno – konserwacyjne zieleni na terenie Osiedla „Centrum”, tj.: 3-krotne koszenie trawników z wygrabieniem i wywiezieniem skoszonej trawy, 1- krotne cięcie żywopłotów – około 8.000 m². Z powodu utrzymującej się suszy w okresie letnim konieczne było podlewanie nasadzeń drzew i krzewów. Podlewanie nasadzeń już nie objętych gwarancją zostało zlecone firmie zewnętrznej i do tego celu zużyte zostały ponad 22 m³ wody. W terminie wiosennym i jesiennym posadzonych zostało około 1050 szt. krzewów w formie żywopłotów i skupin, 30 szt. drzew ozdobnych. Zrekułtywowanych zostało 430 m² trawników (z dowiezieniem i rozplantowaniem urodzajnej ziemi).

Wiosną i latem nasze osiedla wyglądają kolorowo i kwitnąco, zachwycają bogactwem barw roślin, które tworzą ładny wkomponowany w nasze osiedla krajobraz. Różnorodność roślin i ich nienaganny wygląd jest dużą zasługą naszych mieszkańców, którzy dbają o swoje przydomowe ogródki oraz efektownie ukwiecają balkony. Po raz kolejny ze względu na brak zgłoszeń mieszkańców nie odbył się konkurs „*Na Najładniejszy Balkon i Ogródek Osiedlowy*”.

Od wielu lat z obopólnym zadowoleniem współpracowaliśmy z Zakładem Energetycznym, którego Posterunek Energetyczny do niedawna mieścił się w Grodzisku Maz. Jednak Posterunek został zlikwidowany i przeniesiony do Błonia. Daleka lokalizacja jest dla nas niekorzystna i wiąże się z trudnościami w wyegzekwowaniu zadań i obowiązków leżących po stronie dostawcy energii, w tym m.in. wycinki gałęzi drzew rosnących w liniach napowietrznych i w wielu przypadkach, aby zapobiec przerwom w dostawie energii w czasie silnych wiatrów sami wycinaliśmy lub w bardziej skomplikowanych sytuacja

zlecaliśmy redukcję drzew specjalistycznej firmie, wcześniej uzgadniając z ZE nieodpłatne wyłączenie energii na czas prowadzenia robót.

Nadal propagujemy wśród mieszkańców potrzebę i konieczność sprzątnięcia po swoich psach, jednak nie kupujemy i nie uzupełniamy zamontowanych uchwytów z pakietami higienicznymi do pobrania, bowiem są one niszczone, lub rozrzucone po osiedlu, a nie wykorzystywane w „wiadomym celu”. Każdy posiadacz psa ma obowiązek we własnym zakresie zaopatrzyć się w torebki do sprzątnięcia psich odchodów i ich systematycznie używać. Niezbędna jest tu pomoc (presja) ze strony sąsiadów, dopóki właściwe służby (Straż Miejska) nie będą egzekwowały obowiązku sprzątnięcia po psach, to tylko zawstydzanie i upominanie właścicieli psów przez innych mieszkańców może przynieść oczekiwane efekty.

Obowiązująca od lipca 2013 r. tzw. „ustawa śmieciowa”, z wywozem nieczystości przez wyłonioną w drodze przetargu przez Gminę Grodzisk Mazowiecki firmę „Hetman”, a od 1 stycznia 2016 r. z firmą JARPER przebiega niemal bezproblemowo. Mieszkańcy przyzwyczaili się już do obowiązku składania deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami przy każdej zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu. Odpowiednie druki można pobrać w Administracji lub na naszej stronie internetowej, dostarczenie wypełnionego druku (często e-mailowo) też nie jest problemem. Wszyscy mieszkańcy otrzymali informację co należy, a czego nie wolno wrzucać do pojemników na odpady segregowane i cyklicznie ją powtarzamy. Znaczna większość mieszkańców (ok. 92% - 3.117 osób) zadeklarowała segregowanie odpadów, przy obciążeniu opłatą 9,80 zł/osobę, tylko nieliczni (ok. 8% - 268 osób) zgłosili, że nie zamierzają prowadzić segregacji pomimo wyższej opłaty 17,00 zł/osobę. Z czasem mieszkańcy zapominają o obowiązku stosowaniu segregacji, dlatego Administracja corocznie występuje z apelem do mieszkańców przypominając zasady i konsekwencje ich nie stosowania. Bardzo istotne jest, aby mieszkańcy prawidłowo segregowali odpady w oznaczonych pojemnikach, tj. szkło oraz papier, plastik, metal. Niewielki udział selektywnych odpadów w odpadach zmieszanych jest „mniejszym złem”.

Administracja czynnie współpracowała z firmą „Hetman” (obecnie JARPER) w zakresie odbioru odpadów, a zwłaszcza w zbiórce odpadów wielkogabarytowych, gruzu, odpadów zielonych i elektrośmieci. Firma na terenie kotłowni przy ul. Montwiłła systematycznie podstawia kontenery do odbioru różnych typów odpadów, a Administracja swoim ciągniczkiem zwozi pozostawione odpady z terenów osiedli. Każdy mieszkaniec został poinformowany o obowiązku bezpośredniego dostarczenia odpadów wielkogabarytowych (starych mebli, urządzeń techniczno-sanitarnych, itp.) oraz gruzu poremontowego do ww. kontenerów, po telefonicznym umówieniu

terminu i zarejestrowaniu adresu skąd pochodzą odpady, ma to na celu ograniczenie przywożenia odpadów z prywatnych posesji.

Problemy mieszkańców polegające na podjęciu decyzji większością głosów rozwiązujemy nadal w formie wypowiedzenia się w drodze ankiet. W ubiegłym roku taką metodą posługiwaliśmy się m.in. przy wykonywaniu chodników wzdłuż budynków na Osiedlu Sadowa oraz remontu elewacji i balkonów budynku Skłodowskiej 13. Zawsze obowiązuje zasada – realizowana jest opcja, która uzyska większość głosów mieszkańców posiadających prawo do lokalu (50% + 1).

Ilość ocieplonych budynków wzrasta, co cieszy, ale jednocześnie rośnie ilość lokali z nalotem grzybów na ścianach i sufitach. Niemal wszyscy mieszkańcy wymienili okna na nowe, bardzo szczelne. Okna te w większości nie mają zamontowanych nawiewników i zakłócają (uniemożliwiają) właściwą pracę grawitacyjnym przewodom wentylacyjnym. Niewłaściwe wentylowanie pomieszczeń jest nie tylko powodem tworzenia się nalotów wilgoci, grzybów na ścianach i sufitach, ale przede wszystkim jest zagrożeniem zatrucia tlenkiem węgla w lokalach wyposażonych w piecyki gazowe wieloczerpalne. Nasze apele i nakazy przekazywane przez uprawnionych kominiarzy nie są często przestrzegane, a wręcz ignorowane. Zdarzają się także przypadki samowolnego przenoszenia piecyków gazowych do łazienek, które nie spełniają wymogów kubaturowych, ten brak wyobraźni i łamania podstawowych przepisów może być przyczyną zatrucia tlenkiem węgla. Nie zauważamy także, aby były montowane w lokalach czujniki tlenku węgla, które zgodnie z zaleceniami kominiarzy i Straży Pożarnej powinny być stosowane dla własnego bezpieczeństwa. Stwierdziliśmy również bardzo niebezpieczne sytuacje podłączania kuchni do butli propan-butan w lokalach z odciętym dopływem gazu sieciowego. Apelujemy do mieszkańców – zgłaszajcie do Administracji nawet najmniejsze podejrzenia, że wasz sąsiad ma zainstalowaną lub nawet przechowuje w mieszkaniu, czy piwnicy butlę gazową, w połączeniu z gazem miejskim jest to bardzo niebezpieczna i wybuchowa mieszanka.

Regularnie odbywają się comiesięczne dyżury Dzielnicy w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godzinach od 16÷17 w siedzibie Administracji, jednak zainteresowania mieszkańców taką formą współpracy z Policją jest niewielkie. Mieszkańcy ograniczają się do przekazywania swoich problemów telefonicznie i anonimowo do Administracji, nie chcą współpracować z Dzielnicy, a zgłoszenia często pozostają niepotwierdzonymi „donosami”. Być może prowadzona obecnie przez Policję akcja tworzenia „Mapy zagrożeń” dla powiatu grodzkiego, która ma być poprzedzona szerokimi konsultacjami społecznymi, uaktywni mieszkańców i zmobilizuje do współpracy.

Na zakończenie tego rozdziału jak co roku przedstawiamy w wyrazie rzeczowo-statystycznym realizację niektórych wybranych dziedzin działalności administracyjnej. Dokonano 3.987 transakcji lokalowych i innych czynności administracyjno-technicznych, w tym:

- kupno-sprzedaż, przepisanie praw, zmiana praw własności, zmiany ilości osób (zwłaszcza aktualizacja oświadczeń o ilości osób zamieszkujących, deklaracji śmieciowych), itp. – 1.963
- inne sprawy związane z gospodarką lokalową – 2.024

Wszystkimi tematami opisanymi w tym opracowaniu, ale i innymi, które trudno było zmieścić w tym sprawozdaniu zajmuje się grupa pracowników na stanowiskach nierobotniczych. Stawiane są im coraz wyższe wymagania związane z rozwiązywaniem rozmaitych problemów natury technicznej jak i czysto ludzkiej. Staramy się systematycznie podnosić swoje kwalifikacje, aby móc służyć pomocą w każdej sprawie. W swoim składzie cały czas mamy zatrudnionych dwóch licencjonowanych zarządców nieruchomości. Pomimo zmiany osobowej na stanowisku administratora, nowa obsada także posiada odpowiednie uprawnienia – „certyfikat administratora”, a tematem „zieleni osiedlowej” zajmuje się osoba z uprawnieniami architekta krajobrazu. Wszyscy pracownicy zajmujący się nadzorem i techniczną obsługą posiadają uprawnienia dozorowe w zakresie instalacji elektrycznej, gazowej i ciepłowniczej, a konserwatorzy posiadają aktualne uprawnienia eksploatacyjne w tych specjalnościach.

Prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej wśród mieszkańców zostanie omówione odrębnie w dalszej części sprawozdania, w tym miejscu wspomnieć jedynie wypada, że obsługa techniczna i organizacyjna tej działalności spoczywała na pracownikach Administracji.

Gospodarka ciepła:

Podstawowe obiekty infrastruktury ciepłowniczej Osiedla „Centrum” to nadal istniejące trzy kotłownie gazowo-olejowe zmodernizowane w latach 1997 i 1999 oraz sieć ciepła preizolowana wraz z przyłączami do wszystkich budynków zasobów osiedla wyposażonych w rozdzielnie c.o. i węzły c.c.w. (dot. tylko budynków Sienkiewicza 27, 29, 33). Ww. instalacje również były objęte kompleksową modernizacją (w kilku etapach) zakończoną w roku 2012. Przeprowadzone na szeroką skalę działania remontowo-modernizacyjne odbywały się etapami przez kilka kolejnych lat. W pierwszej kolejności zostały zmodernizowane kotłownie osiedlowe (lata 97-99), w związku z tym należy liczyć się z faktem, że większość urządzeń i instalacji w tych obiektach uległo znacznemu lub całkowitemu zużyciu. W ramach corocznych planów remontów w ciepłownictwie realizowane są w pierwszej kolejności wszystkie podstawowe

i niezbędne przeglądy techniczne oraz w ograniczonym zakresie remonty i wymiany urządzeń technologicznych w obiektach kotłowni na bazie istniejących kotłów i instalacji zamontowanych w latach jw. wspomaganych dodatkowymi działaniami modernizacyjnymi usprawniającymi pracę i podnoszącymi efektywność energetyczną tych kotłowni. Szczegółowy zakres rzeczowy i finansowy wykonanych prac remontowo-modernizacyjnych (w tym awaryjne wymiany i naprawy) przedstawiony jest w dalszej części sprawozdania. Przez najbliższe kilka kolejnych lat należy przewidzieć zwiększone nakłady na remonty planowe lub wymiany urządzeń w tym kotłów. W pierwszej kolejności dotyczy to kotłowni Pańska 8 która pracuje w trybie ciągłym, w dalszej kolejności kotłowni sezonowej przy ul. Montwiłła 69. Trzecia najstarsza kotłownia osiedlowa zlokalizowana przy ul. 11 Listopada została już w roku 2015 znacznie zmodernizowana, tzn. zastąpiono jeden z istniejących dwóch kotłów Viessmann 170 kW (eksploatowanych od 1997 r.) kotłem kondensacyjnym Viessmann typ Vitodens 200/150 kW o znacznie większej sprawności energetycznej. Szacujemy, że zużycie gazu na wyprodukowanie 1 GJ ciepła spadnie ok. 20 %. Drugi istniejący kocioł gazowo-olejowy pomimo długiego okresu eksploatacji i niższej sprawności, postanowiono wykorzystać jako rezerwę w przypadku wystąpienia większego zapotrzebowania na ciepło w skrajnych warunkach zimowych. Należy mieć na uwadze, że odkładanie remontów wymagających dużych nakładów finansowych na lata następne (dotyczących pozostałych kotłowni jw.) zwiększa ryzyko wystąpienia poważniejszych awarii nadmiernie wyeksploatowanych urządzeń i instalacji technologicznych, co w konsekwencji może przyczynić się do dłuższych i czasami niekontrolowanych przerw eksploatacyjnych podstawowych urządzeń (w tym również kotłów), szczególnie niepożądanych w okresie sezonu grzewczego, gdyż mogą nastąpić zakłócenia w dostawie wystarczającej ilości ciepła dla potrzeb budynków mieszkalnych i użytkowych. Stały nadzór nad całą działalnością eksploatacyjno-techniczną w zakresie gospodarki cieplnej nadal sprawowany był przez etatowych pracowników Administracji oraz przez firmę zewnętrzną „Ster-Test”, która oprócz dotychczasowych usług serwisowych świadczonych w ramach umowy ze Spółdzielnią, od 1 października 2015 r. (z uwagi na zgon pracownika) przejęła obowiązki związane z bezpośrednią obsługą eksploatacyjną wszystkich kotłowni osiedlowych wraz z całodobowymi dyżurami interwencyjnymi. Ww. służby techniczne odpowiedzialne są za zabezpieczenie produkcji, przesył i ciągłość dostaw ciepła o właściwych parametrach oraz za sprawność i efektywność wszystkich urządzeń i instalacji ciepłowniczych, prawidłowe planowanie, zamawianie i rozliczanie dostaw paliw, prognozowanie zużycia gazu ziemnego, korzystne zawieranie umów na warunkach preferencyjnych,

zamawianie optymalnych mocy umownych i oszczędne wykorzystywanie energii elektrycznej dla potrzeb wszystkich kotłowni. Ponadto prowadzenie niezbędnej dokumentacji eksploatacyjnej i technicznej, sprawozdawczości z zakresu ochrony środowiska w tym raportowanie do KOBIZE i naliczanie opłat za emisje zanieczyszczeń dla Urzędu Marszałkowskiego.

Analizowanie i coroczne planowanie kosztów produkcji ciepła, ustalanie taryf i stawek opłat zaliczkowych oraz comiesięczne (tylko do końca 2015 r.) i roczne rozliczanie zużytego ciepła oparte na odczytach ciepłomierzy budynkowych, także należy do stałych obowiązków wykonywanych wyłącznie przez pracowników Administracji. Wszystkie ww. czynności muszą być prowadzone systematycznie i zgodnie z obowiązującym „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej ...”, który w roku 2015 został zmieniony (uchwała Rady Nadzorczej Nr 69/2015 z dnia 16 listopada 2015 roku obowiązująca od 01 stycznia 2016 roku).

Ww. zmiana wprowadza zasadę naliczania ustalonych zgodnie z regulaminem opłat zaliczkowych przez cały okres rozliczeniowy tj. 12 m-cy dla c.o. i 6 m-cy dla c.w.u. jak również rozliczania tych opłat dopiero po zakończeniu ww. okresów. Omawiane zmiany są wprowadzane ze szczególną starannością i rzetelnością, gdyż mają zasadniczy wpływ na prawidłowość ustalanych opłat zaliczkowych ponoszonych przez mieszkańców i użytkowników lokali. Reklamacje ze strony odbiorców ciepła zdarzają się jednak i najczęściej spowodowane są nieznaną zasadami rozliczeń ciepła określonych w Regulaminie jw. Mieszkańcy często nieświadomie lub intuicyjnie zgłaszają pretensje co do wysokości zaliczkowych opłat, które skalkulowane zostały na bazie dotychczasowych kosztów stałych i zmiennych poniesionych za okres ostatnich trzech lat. Ponieważ wielkość opłat z tego tytułu jest często zróżnicowana w poszczególnych okresach rozliczeniowych, to nie może być kwestionowana na zasadzie prostych porównań (na przykład tylko z poprzednim okresem rozliczeniowym), często własnych i subiektywnych odczuć nie popartych żadnymi rzetelnymi analizami i dowodami.

Poniżej przedstawiamy zestawienie porównawcze ilości wyprodukowanego i rozliczonego ciepła dla poszczególnych kotłowni osiedlowych w roku 2015, 2014 i 2013

	2015	2014	2013
- kotłownia Montwiłła 69	30.066 GJ	31.391 GJ	33.525 GJ
- kotłownia Pańska 8	4.450 GJ	4.484 GJ	4.976 GJ
w tym dla potrzeb c.c.w.	1.510 GJ	1.505 GJ	1.606 GJ
- kotłownia 11 Listopada 48	1.106 GJ	1.224 GJ	1.394 GJ

Realizacja planu remontów za rok 2015 przedstawia się następująco:

I. Wykonane remonty oraz przeglądy kotłowni w wyrazie finansowym:

- wartość ogółem: 125 489 zł w tym:

1. Kotłownia Montwiłła 69 - wartość: 53 765 zł
2. Kotłownia Pańska 8 - wartość: 23 694 zł
3. Kotłownia 11 Listopada 48 - wartość 48 030 zł

Zaplanowany i wykonany zakres rzeczowy robót w ww. kotłowniach, to przede wszystkim wymagane przeglądy techniczno-eksploatacyjne wszystkich zainstalowanych urządzeń technologicznych w tym również kotłów, realizowanych głównie po sezonie grzewczym w ramach umów serwisowych z firmami zewnętrznymi, oraz doraźne naprawy i wymiany awaryjne (pozaplanowe) w trakcie sezonu, jak też remonty i modernizacje usprawniające pracę kotłowni wykonywane systemem zleconym i siłami własnymi.

W roku 2015 zostały wykonane (oprócz przeglądów technicznych) następujące najważniejsze roboty planowe i pozaplanowe:

1. Kotłownia Montwiłła 69:

- wymiana uszczelnień wraz z czyszczeniem magnetooodmulaczy OISM - szt.3
- wymiana zaworów klapowych z siłownikami na kotłach Vissmann - szt. 2
- remont palników gazowo-olejowych Weishaupt na kotłach jw. - szt. 3
- remont pomp obiegowych Grundfoss - szt. 3
- zakup i montaż zestawu hydroforowego dla potrzeb stacji uzdatniania wody - kpl. 1
- naprawa awaryjna stacji uzdatniania wody (wymiana węży) - kpl. 1

2. Kotłownia Pańska 8:

- wymiana awaryjna modułu bloku szczelności gazu VPS 504 - szt. 1
- naprawa awaryjna palnika (wymiana bloku zaworów) - kpl. 1
- wymiana pompy obiegowej nagrzewnicy - szt. 1
- zakup i montaż ogranicznika i regulatora mocy palnika Weishaupt - kpl. 1

3. Kotłownia 11 Listopada 48:

- zakup i montaż kotła kondensacyjnego Viessmann typ Vitodens 200/150 kW zastępującego istniejący kocioł Viessmann 170 kW - szt. 1
- wymiana modułu bloku szczelności gazu VPS 504 - szt. 1
- zakup i montaż ogranicznika mocy palnika Weishaupt - szt. 1

II. Wykonane remonty i przeglądy sieci, instalacji oraz węzłów c.o. i c.c.w.

- wartość robót ogółem (z materiałami): 16.520 zł

Ponieważ w latach 2001-12 zostały wymienione wszystkie sieci rozdzielcze c.o. (kanałowe) wraz z przyłączami do budynków na preizolowane na ww. instalacjach nie planuje się w najbliższych latach żadnych istotnych prac remontowych oprócz usuwania ewentualnych awarii. Podstawowy zakres

wykonanych robót nie związanych z wymianą sieci (wykonanych głównie siłami własnymi) to m.in.:

- naprawa instalacji wewnętrznej c.o. w budynku Kilińskiego 3 po awarii w sezonie grzewczym 2014/2015,
- przeglądy rozdzielni ciepła polegające m.in. na naprawie bądź wymianie armatury (w tym zaworów sieciowych), urządzeń kontrolno-pomiarowych, instalacji odpowietrzających i rozdzielczych (drobne przeróbki),
- uzupełnieniu izolacji termicznej,
- przeglądy komór i studzienek c.o.,
- przeglądy instalacji wewnętrznych c.o. w tym naprawy awaryjne jw. najczęściej zgłoszone przez lokatorów, wymiany uszkodzonych zaworów termostatycznych i grzejników, głównie na wniosek lokatorów zainteresowanych wymianą na własny koszt,

Ww. wartość robót dotyczy między innymi naliczonych kosztów legalizacji ciepłomierzy budynkowych (rozliczenia w czasie) oraz zakupu materiałów i nie uwzględnia wykonanych robót remontowych związanych z wymianą instalacji wewnętrznej c.o. (tzw. poziomów) w budynkach Grunwaldzka 5 i Kościuszki 4/6 wykazanych w innej części sprawozdania.

2. Działalność społeczno-wychowawcza.

W 2015 roku minęły cztery lata jak została zawieszona działalność społeczno-wychowawcza prowadzona indywidualnie wśród dzieci, młodzieży i osób dorosłych będących mieszkańcami Osiedla „Centrum”. W chwili obecnej przedmiotowa działalność opiera się na podejmowaniu działań integracyjnych mieszkańców, głównie dla dzieci i seniorów. Administracja od wielu lat współorganizuje i współfinansuje działalność: Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów Oddział w Grodzisku Maz., „Klubu Seniora”, Środowiskowego Ogniska Wychowawczego Towarzystwa Przyjaciół Dzieci w Grodzisku Maz. oraz Polskiego Związku Wędkarzy z Oddziałem w Grodzisku Maz.

Ponadto działalność społeczno-wychowawczą na rzecz członków i mieszkańców Osiedla jako zadanie statutowe była realizowana poprzez następujące działania:

I. Przeprowadzono kontrolę i wykonano niezbędne prace konserwacyjno-remontowe w celu przygotowania placów zabaw i terenów rekreacyjno-zielonych do sezonu wiosenno-letniego, m.in.:

- dokonano niezbędnych napraw ogrodzeń, ławek oraz renowacji sprzętu zabawowego na wszystkich placach zabaw,
- wymieniono a później w miarę potrzeb uzupełniano piasek w piaskownicach,

- zdemontowano i wymieniono na nowe uszkodzone elementy sprzętu zabawowego.

Został zakupiony nowy sprzęt rekreacyjny tj. siłownia plenerowa, którą zamontowano na terenie Osiedla Lutniana II (w bliskim sąsiedztwie placu zabaw). W skład zestawu do ćwiczeń wchodzi cztery urządzenia rekreacyjne: biegacz-pylon-stepper, motyl rozciągający-pylon-motyl ściskający, twister-pylon-wahadło, wioślarz-pylon-orbitrek.

Zakup tego typu sprzętu ma za zadanie rozwój kultury fizycznej i rekreacji w celu poprawy stanu zdrowia i zadowolenia wśród mieszkańców. Zauważyliśmy duże zainteresowanie tą formą spędzania wolnego czasu, nie tylko wśród młodszych mieszkańców, ale także wśród seniorów. Dla poprawy bezpieczeństwa użytkowników teren ten wiosną zostanie objęty monitoringiem. Zakup sprzętu został sfinansowany z funduszu społeczno-wychowawczego na kwotę **17.141,74 zł**.

II. Zajęcia w ramach działalności zleconej koordynowanej przez Administrację Osiedla:

Administracja Osiedla „Centrum” od 2011 r. nie prowadzi działalności zleconej wśród dzieci i dorosłych. Zmiana przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz VAT spowodowała, że działalność ta została zawieszona, wznowienie działalności nie jest planowane.

III. Pozostała działalność społeczno-wychowawcza.

1. Towarzystwo Przyjaciół Dzieci

Administracja Osiedla „Centrum” wspólnie z Towarzystwem Przyjaciół Dzieci w okresie letnim, jako współorganizator zorganizowała obchody „Dnia Dziecka” dla dzieci naszych mieszkańców oraz obchody „Dnia Matki”. Imprezy w ramach obchodów to:

- W dniu 26 maja 2015 r. w Klubie „Disco” zostało zorganizowane uroczyste spotkanie z okazji „Dnia Matki”, to wyjątkowe i niezwykle święto. Mamy w tym dniu były obdarowywane kwiatami i prezentami w podziękowaniu za ich miłość oraz oddanie. Małe dzieci robią to z niezwykłym wdziękiem, bardzo spontanicznie. Dzieci z naszego TPD zostały zaproszone do zorganizowania dla swoich mam z okazji ich święta niespodzianek, konkursów, występów i laurek. Mamy z zaciekawieniem i wzruszeniem wysłuchały przygotowanych dla nich wierszyków i piosenek. Wszystkim dopisywał dobry humor, a miłą atmosferę uzupełniły drobne prezenty i poczęstunek przygotowany specjalnie na tę okoliczność.
- W dniu 1 czerwca 2015 r. w Klubie „Disco” w Grodzisku Maz. z okazji „Dnia Dziecka” odbyło się spotkanie dla najmłodszych dzieci. Dla dzieci zostały przygotowane i zorganizowane zabawy dowolne, gry logiczne,

zabawy stolikowe i artystyczne oraz różne konkurencje. Dla uczestników imprezy przewidziano upominki, lody, napoje oraz słodki poczęstunek.

- W dniu 3 czerwca 2015 r. na terenie przy Szkole Podstawowej Nr. 1 z okazji „Dnia Dziecka” odbył się piknik. Dla dzieci zostały przygotowane różne atrakcje w postaci m.in.: malowanie buziek, zawody sportowo-rekreacyjne, karaoke oraz grill. Uczestnicy pikniku mogli skosztować słodczy, ciast, napojów, chipsów, pieczonych kiełbasek, owoców. Liczna obecność dzieci z rodzicami oraz gości, a przede wszystkim wspaniały nastrój najmłodszych uczestników świadczyły, że piknik był bardzo udany.
- W dniu 21 czerwca 2015 r. na boisku sportowym w Książenicach odbył się piknik rodzinny oraz Finał Turnieju Piłki Nożnej Drużyn TPD. Dla uczestników zostały zorganizowane różnego rodzaju atrakcje w postaci zajęć sportowo-rekreacyjnych, konkursów, słodkiego poczęstunku, napojów oraz innych rarytasów. Dla zawodników imprezy przewidziane zostały nagrody, dyplomy oraz upominki.
- W miesiącu lipcu 2015 r. byliśmy współorganizatorem półkolonii letnich w siedzibie TPD przy ul. Sienkiewicza 45. Półkolonie to forma grupowego wypoczynku, zaadresowana głównie dla dzieci w wieku szkolnym. Półkolonie trwały od poniedziałku do piątku w godzinach od 10⁰⁰ do 15⁰⁰. W programie były realizowane m.in.: zajęcia świetlicowe, rekreacyjno-sportowe na sali gimnastycznej i na powietrzu, wycieczki terenowe, dyskoteki, konkursy, zorganizowane wyjścia (wyjazdy) do kina, na basen oraz hali sportowej, jednodniowe wycieczki autokarowe, imprezy kulturalno-oświatowe.

Do głównych atrakcji półkolonii można było zaliczyć:

- w dniu 9 lipca 2015 r. – wyjazd do Parku Rozrywki w Ursusie,
- w dniu 14 lipca 2015 r. – wyjazd do Sejmu w Warszawie
- w dniach 17 i 22 lipca 2015 r.- wyjazd na nasz basen „Wodnik”,
- w dniu 24 lipca 2015 r. – wyjście do kina na film „Minionki”.

W okresie zimowym wspólnie z Towarzystwem Przyjaciół Dzieci dla dzieci z ogniska, będących także mieszkańcami naszego osiedla, zorganizowaliśmy i dofinansowaliśmy szereg spotkań okolicznościowych tj.:

- w dniu 30.11.2015 r. Wieczór Andrzejkowy,
- w dniu 07.12.2015 r. Spotkanie Mikołajkowe dla dzieci młodszych i starszych,
- w dniu 18.12.2015 r. Spotkanie z okazji Świąt Bożego Narodzenia, a na nim wieczór kołęd, Święty Mikołaj, słodki poczęstunek oraz paczki świąteczne.

Towarzystwo Przyjaciół Dzieci w Grodzisku Maz. od wielu lat organizuje poprzez Środowiskowe Ogniska Wychowawcze na terenie Grodziska i Gminy

Grodzisk Mazowiecki wypoczynek w okresie ferii zimowych dla dzieci oraz młodzieży z naszych zasobów. TPD w okresie ferii zimowych w terminie 01.02-14.02.2015 r. zorganizowało „Zimę w Mieście” dla dzieci z rodzin najuboższych z naszych zasobów.

„Zima w Mieście” to bogaty i różnorodny program obejmował m.in. zajęcia edukacyjno-wychowawcze, plastyczne, zajęcia na pływalni, zajęcia w plenerze, wycieczki do muzeum, kina itp. Wszystkie te zajęcia miały na celu zagospodarowanie czasu dzieciom w okresie ferii, które nie mogły wyjechać, wprowadzić je w świat kultury, sportu, rozwijać swoje zainteresowania oraz miło spędzać czas ze swoimi rówieśnikami.

Z funduszu społeczno-wychowawczego dofinansowaliśmy zakup słodkich poczęstunków, owoców, napoi oraz paczek świątecznych na kwotę: **4.340,23 zł.**

2. Polski Związek Wędkarski

Administracja Osiedla „Centrum” od wielu lat współpracuje z Polskim Związkiem Wędkarskim - Koło PZW Nr 11 w Grodzisku Maz., w zakresie edukacji ekologicznej i promocji wędkarstwa wśród najmłodszych naszych mieszkańców. W okresie sprawozdawczym przygotowano szereg przedsięwzięć, dla miłośników wędkarstwa. Zdobyte nagrody i wyróżnienia są dowodem na to, że takie działania są potrzebne i cieszą się rosnącym zainteresowaniem.

Imprezy zorganizowane wspólnie z Polskim Związkiem Wędkarskim to:

- Z okazji „Dnia Dziecka” w dniu 7 czerwca 2015 r. wspólnie z Polskim Związkiem Wędkarskim zorganizowaliśmy na „Stawach Walczewskiego” zawody w wędkowaniu dla dzieci i młodzieży.
- W dniu 13 września 2015 r. zorganizowaliśmy dla dzieci i młodzieży imprezę plenerową „Zakończenie Lata 2015” oraz „Turniej Rodzin Wędkarskich”. Na imprezie odbyły się towarzyskie zawody wędkarsko – spławikowe dla dzieci w dwóch kategoriach wiekowych do 10 lat oraz od 11 do 14 lat oraz zostały rozegrane konkurencje na najlepszą rodzinę wędkarską. Dla zwycięzców zostały przewidziane nagrody rzeczowe oraz okolicznościowe dyplomy.

Zakup nagród dla uczestników powyższych imprez oraz poczęstunek został dofinansowany z funduszu społeczno-wychowawczego na kwotę **2.622,90 zł.**

3. Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów

Działalność wśród mieszkańców naszego osiedla, będących członkami Polskiego Związku, Rencistów i Inwalidów prowadzi Oddział Rejonowy PZERiI z siedzibą w Grodzisku Maz. Celem działalności jest organizowanie życia kulturalnego emerytów, rencistów i inwalidów, udzielanie pomocy w poprawie warunków socjalno-bytowych poprzez współdziałanie z organami

władzy i administracji samorządowej oraz innych organizacji gospodarczych, społecznych oraz spółdzielczych.

W okresie sprawozdawczym Oddział Rejonowy PZERiI zorganizował wiele różnych spotkań o charakterze integracyjnym tj.: „Andrzejki”, spotkanie opłatkowe, noworoczne, „Tłusty Czwartek” oraz przyjacielskie spotkania przy kawie lub herbacie. Spotkania takie odbywały się zawsze przy skromnym poczęstunku.

Bardzo ważną uroczystością jaka miała miejsce w październiku 2015 r. były obchody Jubileuszu 55-lecia działalności Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów. Spotkanie upłynęło w radosnej atmosferze z udziałem przedstawicieli Urzędu Miasta, Starostwa, Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz gości honorowych. Były podziękowania za wspieranie działalności w minionych latach, dyplomy, kwiaty oraz życzenia co najmniej następnych 55 lat działalności. Specjalnie na tę okoliczność Jubileuszu 55-lecia działalności PZERiI został wydany rocznicowy okolicznościowy album.

Z funduszu społeczno-wychowawczego dofinansowaliśmy działalność PZERiI na kwotę **4.500,00 zł.**

4. Osiedlowy Klub Seniora

W grudniu 2015 r. minęło pięć lat od rozpoczęcia działalności „*Klubu Seniora*” mieszkańców Osiedla „Centrum” Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Członkiem Klubu może zostać każdy „starszy” mieszkaniec naszego osiedla. Z perspektywy czasu widać, że istnieje duże zapotrzebowanie na miejsca spotkań dla osób starszych. Świadczy o tym duża popularność „*Klubu Seniora*”, który pozyskuje coraz większą liczbę członków. Przynależność do Klubu daje przede wszystkim możliwość spędzenia czasu w miłym towarzystwie, rozwijania swoich zainteresowań i zdolności. Klubowicze bardzo aktywnie uczestniczą w życiu kulturalnym miasta, wspólnie chodzą na koncerty, do kina, teatru. Życie Klubu uatrakcyjniają, również imprezy organizowane z okazji świąt oraz rocznic. Najważniejsza jest jednak rodzinna atmosfera jaka w Klubie panuje i możliwość zrobienia czegoś razem. Opiekunem Klubu jest Pani Celina Boczkiewicz mieszkanka Osiedla Kościuszki – członek Zarządu Oddziału Rejonowego PZERiI w Grodzisku Maz.

W okresie sprawozdawczym w Klubie Seniora odbyło się 47 spotkań, w których udział wzięło łącznie 957 członków. Spotkania w klubie odbywają się zawsze w czwartki w godz. od 16⁰⁰ do 20⁰⁰. Na czwartkowych spotkaniach jest prezentowana poezja, w tym autorstwa samych członków, prowadzone są rozmowy i dyskusje. Poruszane są istotne tematy zarówno dotyczące naszej gminy, powiatu oraz spraw naszego kraju. Członkowie „*Klubu Seniora*” wysłuchali prelekcji na temat ważnych rocznic państwowych związanych

z Powstaniem Listopadowym, Powstaniem Styczniowym, Powstaniem Warszawskim oraz uchwaleniem Konstytucji 3 Maja.

W ramach działalności „Klubu Seniora” zostało zorganizowanych szereg spotkań oraz imprez okolicznościowych, m.in.:

- W dniu 12.02.2015 odbyło się spotkanie z okazji „Tłustego Czwartku”, które uatrakcyjnili swoją osobą burmistrz Grodziska Maz. Grzegorz Benedykciński, wiceburmistrz Pan Piotr Galiński oraz Starosta Powiatu Grodzisk Maz. Pan Marek Wieźbicki. Oprócz słodkich poczęstunków, zaproszeni goście przedstawili zebranych aktualną sytuację gminy, a także kierunki dalszego jej rozwoju. W spotkaniu wziął udział, także Przewodniczący Oddziału Rejonowego Związku Emerytów i Rencistów Pan Bogdan Kossakowski.
- W dniu 19.02.2015 r. odbyło się spotkanie z przedstawicielami Komendy Powiatowej Straży Pożarnej w kontekście zagrożeń z powodu zatrucia czadem. W ramach profilaktyki wyświetlony został tematyczny film o możliwych zagrożeniach oraz o ich zapobieganiu. W tym dniu, również gośćmi Klubu Seniora byli Dyrektor Pruszkowskiego Banku Spółdzielczego oraz Dyrektor Banku Pocztowego w Grodzisku Maz.. Tematem spotkania były warunki zawierania najkorzystniejszych umów kredytowych, funkcjonowanie banków, parabanków, rodzaje lokat.
- W dniu 26.02.2015 r. odbyło się spotkanie z przedstawicielem Komendy Powiatowej Policji w Grodzisku Maz., st. aspirant Katarzyną Zych. W trakcie rozmowy poruszono tematy związane z bezpieczeństwem zwłaszcza osób starszych. Jak zapewnić sobie bezpieczeństwo w domu i po za nim, jak zabezpieczyć pieniądze i przedmioty wartościowe, jak czytać umowy, aby nie zostać oszukanym. Podsumowaniem spotkania była prezentacja filmu, który dotyczył wszystkich omawianych spraw.
- W marcu 2015 r. został zorganizowany wyjazd do Centrum Medycznego „Synexus” w Warszawie. Z możliwości darmowego badania pod kątem osteoporozy i gęstości kości - skorzystało 14 członków klubu.
- Z okazji Świąt Wielkanocnych członkowie Klubu przygotowali uroczyste spotkanie, w którym udział wzięli wszyscy członkowie, władarze naszej gminy i powiatu, przedstawiciele Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Oddziału Rejonowego Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów.
- W dniu 27 czerwca 2015 r. została zorganizowana dwudniowa wycieczka na trasie: Kaleń, Janów Podlaski, Mielnik, Św. Góra Grabarka, Białowieża, Hajnówka. W wycieczce wzięło udział 17 klubowiczów.
- W dniu 18.08.2015 r. odbyło się spotkanie towarzyskie przy grillu, w którym wzięło udział 30 osób. Grill został zorganizowany na prywatnej posesji jednego z seniorów w miejscowości Odrano Wola.

- W październiku 2015 r. w ogródkach działkowych „Poziomka” na Putce, na zakończenie lata zostało zorganizowane spotkanie integracyjne dla członków „Klubu Seniora”. Spotkanie miało charakter plenerowej imprezy grillowej połączonej z zabawą taneczną. W spotkaniu towarzyskim uczestniczyło 34 członków Klubu oraz zaproszeni goście.
- Na spotkaniu listopadowym 2015 r. omawiany był temat zdrowego żywienia. Przedstawicielka Firmy Grenways, zaprezentowała właściwości zdrowotne jęczmienia zielonego oraz jego wpływ na organizm człowieka. Spotkanie cieszyło dużym zainteresowaniem i frekwencją wśród naszych seniorów.
- W dniu 19.12.2015 r. zostało zorganizowane uroczyste spotkanie Wigilijne. Wzięli w nim udział członkowie Klubu, władze gminy i powiatu, przedstawiciele GSM oraz PZERI.

Działalność „Klubu Seniora” Osiedla „Centrum” została dofinansowana z funduszu społeczno-wychowawczego na kwotę **1.557,80 zł.**

Dodatkowo od grudnia 2014 r. z lokalu *Klubu Seniorów* Osiedla „Centrum” korzystają również seniorzy z Liceum Pedagogicznego (pierwotnie przez okres prowadzenia remontu w budynku Szkoły Podstawowej nr 1 w Grodzisku Mazowieckim przy ul. Kilińskiego), na podstawie podpisanego porozumienia pomiędzy Grodzką Spółdzielnią Mieszkaniową a Grupą Inicjatywną Absolwentów Liceum Pedagogicznego w Grodzisku Mazowieckim. Spotkania tej grupy odbywają się w środy, kilka razy w miesiącu. Opiekę nad grupą sprawują Panie Elżbieta Bartosiak i Emilia Roszkowska, mieszkanki naszego osiedla.

W okresie zimowym jak co roku nasze zasoby nabrały świątecznego charakteru w wybranych reprezentacyjnych miejscach drzewa zostały przyozdobione świątecznymi ozdobami i migającymi światełkami oraz bombkami świątecznymi.

Zakup ozdób świątecznych sfinansowano z funduszu społeczno-wychowawczego na kwotę **466,92 zł.**

Łącznie na prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej w Osiedlu „Centrum” wydatkowano kwotę **41.027,07 zł.**

3. Realizacja „Planu remontów na rok 2015” w zasobach mieszkaniowych i lokalach użytkowych Osiedla „Centrum”

Rok 2015, to kolejny rok, w którym obowiązywała zasada określania zakresu robót pod przewidywane wpływy finansowe, które zgromadzą poszczególne nieruchomości budynkowe na funduszu remontowym. Wysokość odpisu na fundusz remontowy nie uległ zmianie od 01.01.2007 r., dokonano

jedynie podziału na fundusz remontowy nieruchomości budynkowych oraz fundusz remontowy infrastruktury osiedlowej oraz po zakończeniu wymiany sieci c.o., wewnętrznego przesunięcia wpływów z tego funduszu celowego (0,25 zł/m²) na fundusz remontowy nieruchomości budynkowych.

Po tej zmianie od 01.07.2012 r. na fundusz remontowy nieruchomości budynkowych mieszkalnych odpis wynosi 1,37 zł/m², a na fundusz remontowy infrastruktury osiedlowej 0,15zł/m². Jak co roku mieszkańcy 7 budynków, którzy zdecydowali się a dobrowolne na zwiększone odpisy o 1,00 zł/m² na fundusz remontowy z przeznaczeniem na termomodernizację, otrzymali salda zadłużenia z tytułu ocieplenia elewacji ze stanem na 31.12.2015 i przewidywanym terminem spłaty.

Korzystając z przejściowego finansowania z funduszu remontowego GSM zakończyliśmy w całości zasobach wymianę wewnętrznej instalacji RTV (tylko 3 budynki jeszcze spłacają wymianę) oraz kontynuujemy wymianę wewnętrznej instalacji gazowej ze skręcanej na spawaną (wymieniliśmy instalację w kolejnych 3 budynkach – 132 lokale). Ponieważ nasze zasoby „starzeją się”, najstarsze mają już ponad 50 lat, a najmłodsze 36 lat w niedługim czasie konieczne będzie zajęcie się kompleksowo wymianą pionów wodnych i kanalizacyjnych, na realizację nieruchomości będą musiały zgromadzić dodatkowe środki finansowe, być może w formie długoterminowego obciążenia się dodatkowym funduszem celowym.

W obszarze infrastruktury osiedlowej największe i najkosztowniejsze roboty drogowe zostały już prawie zrealizowane, ale budujemy kolejne miejsca parkingowe na terenach spełniających wymogi Prawa budowlanego. Skupiamy się również na poprawie estetyki terenów osiedlowych, tj. wykonywaniu dodatkowych chodników, wymianie starych i zniszczonych żywopłotów, rekultywacji trawników wymianie znaków drogowych osiedlowych oraz wymianie płotków ogradzających trawniki.

„Plan remontów nieruchomości budynkowych” tworzony jest z uwzględnieniem wpływów i kosztów dla poszczególnych nieruchomości, jednak na potrzeby tego opracowania przedstawimy realizację z podziałem na kategorię robót. Z pełną wersją z podziałem na nieruchomości mogą się mieszkańcy zapoznać na naszej stronie internetowej www.gsm-grodzisk.pl lub w Administracji Osiedla „Centrum”.

Realizacja w wyrazie rzeczowym i finansowym, przedstawia się następująco:

1. ROBOTY DEKARSKO-BLACHARSKIE:

plan	27.220 zł	realizacja	39.998,66 zł
-------------	------------------	-------------------	---------------------

- Zamontowano siatki w ramach zabezpieczające okna przed gołębiami w budynku Sienkiewicza 45 (tylna elewacja).
- Dofinansowano remont lokalu użytkowego (najem) przy Cichej 11.
- Siłami własnymi Administracji przebudowano zgodnie z normą podłączenia wodomierzy lokalowych (zlikwidowano obejścia wodomierzowe) – w 51 lokalach.
- Siłami własnymi Administracji wymieniliśmy awaryjnie odcinki pionów kanalizacyjnych, m.in. w budynkach; Sienkiewicza 45C (2 awarie), Sienkiewicza 49B (2 awarie), Sienkiewicza 33, Skłodowskiej 9 i 11, Spółdzielcza 13, Wólczyńska 8, 11 Listopada 48, Sienkiewicza 45 „ZUS”, a także pionów wodnych, m.in. w budynkach: Wólczyńska 8 (2 awarie), Sienkiewicza 49B (3 awarie), 47A, 47B.
- Siłami własnymi wymieniliśmy awaryjnie odcinek poziomu c.o. w piwnicach budynku Kilińskiego 3 oraz zawory sieciowe c.o. do budynków Skłodowskiej 13, 11 i 8 oraz Sienkiewicza 45B
- Ponieważ wymiana instalacji domofonowej została już zakończona (pozostał 1 budynek – Grunwaldzka 3, który nie wyraził zgody na wymianę instalacji domofonowej) w okresie sprawozdawczym przyłączono tylko 4 unifony lokalowe spośród lokali nie udostępnionych w wyznaczonym terminie.

Wynik finansowy funduszu remontowego nieruchomości budynkowych Osiedla „Centrum” (po rozliczeniu podatku VAT oraz uwzględnieniu finansowania z innych źródeł niż fundusz remontowy nieruchomości) **na 31.12.2015 r. wyniósł:**

➤ fundusz remontowy n.b. mieszkalnych	(+)	84.034 zł
➤ remonty elewacji budynków mieszkalnych	(-)	369.215 zł
➤ fundusz remontowy n.b. użytkowych	(+)	70.617 zł
➤ fundusz remontowy dźwigów	(-)	486.780 zł

„Plan remontów infrastruktury osiedlowej”

1. ROBOTY DROGOWE:

plan	184.600 zł	realizacja	152.524,00 zł
-------------	-------------------	-------------------	----------------------

- Na skarpie przed budynkiem Sienkiewicza 45 przebudowano schody zewnętrznych (przed WBK i Odzież Używana) z okładziny z gresu na schody z kostki brukowej oraz wymianą murków bocznych na palisadę. Do schodów zamontowano wolnostojące balustrady.
- Wymieniono okładzinę ścianek przy schodach wejściowych oraz płytę nakrywającą ścianki.

- Wybudowano chodnik wzdłuż budynku Sadowa 2 od strony wejść do klatek schodowych.
- Wykonano odwodnienia liniowe przez chodnik przed budynkiem Sadowa 2 i Spółdzielcza 13.
- Wybudowano miejsca parkingowe na terenie Osiedla Sadowa II, pomiędzy budynkami Sadowa 2 i Grunwaldzka 4 – 10 miejsc.
- Wybudowanie parkingów na terenie Osiedla XX-lecia przeniesiono do Planu 2016 r.
- Po rozebraniu budynku Skłodowskiej 11A teren przeznaczono pod budowę parkingu osiedlowego. Opracowano projekt na budowę 17 miejsc parkingowych, posiadamy już prawomocną decyzję pozwolenia na budowę. Roboty rozpoczniemy wiosną 2016 r.
- Wybudowano chodnik (w kooperacji z UM) pomiędzy budynkami Sienkiewicza 27 a Sienkiewicza 33 (za Willą Radogoszcz)
- Wybudowano chodnik na terenie Osiedla Lutniana I skos od budynku Skłodowskiej 10 do głównego chodnika na wysokości Skłodowskiej 13.
- Wymieniono drogę osiedlową z trylinki na nawierzchnie z kostki brukowej przy szczycie budynku Sienkiewicza 49B – dojazd do śmietnika. Ponownie przeniesiono, do Planu 2016 przebudowę wjazdu na teren Administracji oraz zatoki parkingowej przy szczycie budynku Sienkiewicza 49B do czasu modernizacji przez Urząd Miasta ulicy Cichej. Przewidywana (uzgodniona z OIT) realizacja maj-czerwiec 2016 r.

2. DROBNA ARCHITEKTURA:

plan	80.500 zł	realizacja	37.372,34 zł
-------------	------------------	-------------------	---------------------

- Wykonano i zamontowano poręcze (zewewnętrzne przy wejściu do klatki schodowej i wewnętrzne przy wejściu na parter i zejście do piwnicy) dla osób starszych i niepełnosprawnych – na ich wniosek (7 szt.)
- Zakupiono (88 szt.) oraz zamontowano (63 szt.) na budynkach i terenach osiedlowych wiele tablic informacyjnych i znaków drogowych
- Przeprowadzono drobne remonty pergoli śmietnikowych polegające na wymianie i uzupełnieniu siatek oraz kolanek odpływowych od rur spustowych.
- Wyremontowano ogrodzenia i sprzęt zabawowy na placach zabaw (wymiana atestowanych siedzisk w huśtawkach, wymiana siedzisk z desek w karuzelach, malowanie sprzętu zabawowego i ławek, itp.)
- Zakupiono i zamontowano 10 stojaków na rowery.
- Opracowano zaktualizowany, dostosowany do obowiązujących przepisów ruchu drogowego „projekt organizacji ruchu” dla Osiedla Lutniana II,

