

**Informacja o zaawansowaniu prac remontowych i eksploatacyjnych  
w miesiącach październik-grudzień 2009 r.  
z podsumowaniem roku 2009  
w zasobach Osiedla „Centrum”**

Dobiegł końca rok 2009, kolejny rok, w którym po zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych roboty remontowe wykonywane w nieruchomościach budynkowych były finansowane z wpływów dokonywanych przez mieszkańców danej nieruchomości na fundusz remontowy. Skutkowało to znacznym ograniczeniem „dużych” robót remontowych, a niektóre, jak ocieplenia elewacji budynków były realizowane na nowych zasadach. W ramach posiadanych przez nieruchomości środków kontynuowaliśmy wymianę okien i świetlików w klatkach schodowych oraz drzwi wejściowych do klatek schodowych. Wydzielony odpis na fundusz remontowy infrastruktury osiedlowej pozwolił na realizowanie w zwiększonym zakresie robót drogowych na terenie osiedli.

Niniejsza informacja, jako podsumowująca rok 2009 oprócz bieżących okresowych informacji, będzie zawierała podsumowanie całorocznych prac remontowych. Dla uzupełnienia podamy kilka zbiorczych informacji w liczbach o robotach, o których szczegółowo pisaliśmy w poprzednich okresowych informacjach.

W formie odrębnych opracowań znajdują Państwo na naszej stronie internetowej [www.gsm-grodzisk.pl](http://www.gsm-grodzisk.pl) tabelaryczne zestawienie realizacji „Planu remontów nieruchomości budynkowych za rok 2009” oraz „Planu remontów infrastruktury osiedlowej w roku 2009”(od marca 2010 r.), jak również „Plan remontów nieruchomości budynkowych na rok 2010” oraz „Plan remontów infrastruktury osiedlowej na rok 2010”.

W IV kwartale 2009 r. kończono wcześniej rozpoczęte roboty oraz wykonywano wymiany instalacji wewnątrz budynków, dlatego nie będziemy ich dodatkowo wyszczególniać, a wszystkie te roboty zostały ujęte w zestawieniu podsumowującym cały rok 2009.

- **W 2009 r. wymieniono 11 szt. drzwi klatkowych na stalowo-aluminiowe**, na kwotę 26.273 zł tj. w budynkach: Sienkiewicza 47A; 45B; 49B i Cicha 4
- Wymieniono okna na klatkach schodowych w budynku Skłodowskiej 10 oraz okna świetlikowe (część niższa) w budynkach: Sadowa 2 i 4, Grunwaldzka 4 i 5 oraz Kościuszki 4/6. Wszystkie wymienione okna świetlikowe wyposażone są w stałe nawiewniki poprawiające wentylowanie klatek schodowych  
**Łącznie w 2009 r. wymieniono okna w klatkach schodowych w 1 budynku – 16 okien oraz świetliki w 23 klatkach schodowych** na kwotę 74.611 zł.
- Wykonano pokrycia dachów w technologii papy termozgrzewalnej w budynkach Montwiłła 71, (cz. niższa.), Grunwaldzka 4 i 5 oraz Sadowa 4 i Kościuszki 4/6 (na cz. wyższych + naświetla), Sienkiewicza 43A – ½ pow., Skłodowskiej 8 i 11, Kilińskiego 3, Sienkiewicza 27, 47B i 49A. połączone z wymianą obróbek blacharskich i rynien na remontowanych dachach. **Łącznie w 2009 r. roboty dekarские w technologii papy termozgrzewalnej wraz z wymianą niezbędnych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych oraz remontem daszków nad wejściami do klatek schodowych wykonaliśmy na dachach 13 budynków o łącznej powierzchni ok. 5.890 m<sup>2</sup>**, na kwotę

382.533 zł. Przed okresem zimowym naprawiliśmy też nieszczelności pokryć dachowych, które ujawniły się po jesiennych deszczach. Atak śnieżnej i mroźnej zimy, która od końca roku daje o sobie znać, spowodował zalodzenie rynien i rur spustowych. Dopiero odwilż pozwoli na ocenę szkód i przystąpienie do prac naprawczych.

- Wymieniono piony elektryczne – WLZ-y w dwóch budynkach mieszkalnych: Skłodowskiej 13, 11 Listopada 48 „A” oraz przebudowano WLZ w budynku Sienkiewicza 45 (część GSM), z rozdziałem olicznikowania i wyniesieniem skrzynek licznikowych i zabezpieczających na zewnątrz, tj. na elewację budynku. Poniesione koszty – 74.636 zł.
- Wyremontowaliśmy instalację odgromową na dachach, na których wykonano roboty pokrywowe na kwotę: 3.210 zł
- Nadal kontynuujemy wymianę instalacji domofonowej w budynkach, których mieszkańcy wyrazili pisemną zgodę na przejęcie instalacji przez Spółdzielnię i finansowanie remontu instalacji domofonowej z funduszu remontowego nieruchomości. Nową instalację domofonową cyfrową z wymianą osprzętu wykonano już w budynkach: Sienkiewicza 43A, 47B i 45B, Sienkiewicza 45C – we wszystkich 6 kl., Sienkiewicza 49B – we wszystkich 8 kl., Montwiłła 71 – we wszystkich 5 kl., Cicha 4 i 8, Sadowa 2 – w 2 kl. (II i IV kl.), Sadowa 4 – w 3 kl. (I, II i III kl.), Grunwaldzka 1 – we wszystkich 3 kl., Wólczyńska 8 – w 1 kl. (I kl.), 11 Listopada 48 – w 2 kl., Sienkiewicza 27 – w 2 kl., Sienkiewicza 29 – w 2 kl., Kilińskiego 1, Kilińskiego 3 – we wszystkich 3 kl., Kościuszki 4/6 – w 2 kl., Skłodowskiej 7 – we wszystkich 6 kl., Skłodowskiej 9 – w 2 kl., Skłodowskiej 11 – w 3 kl., Skłodowskiej 13 – 1 kl. (V kl.) **Łącznie instalację domofonową wymieniono już w 57 kl.** na kwotę 211.574 zł. Zainteresowanych wymianą instalacji domofonowej ciągle przybywa, do końca 2009 r. mieszkańcy 28 budynków (82 kl. schodowych) złożyli pisemne zgody na przejęcie remontów instalacji domofonowych przez Spółdzielnię na zasadach określonych w regulaminie. Wymiana pozostałych domofonów ze względu na brak środków finansowych na funduszu remontowym nieruchomości będą zrealizowane w roku 2010.
- Zakończyliśmy remonty elewacji budynków Skłodowskiej 7, 9, 10 i Sienkiewicza 33 polegające na usunięciu okładzin ścian z płyt azbestowo-cementowych oraz termomodernizacji ścian zewnętrznych w technologii lekko-mokrej z wykonaniem tynków naciąganych, malowanych farbami silikatowymi w ustalonej kolorystyce. Budynki uzyskały nowy estetyczny wygląd i dodatkową izolację termiczną. **Wartość robót za wykonanie ww. zakresu robót oraz opracowanie dokumentacji projektowej wyniosła 1.091.462 zł**

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej 50% wartości robót (**545.731 zł**) zostało sfinansowane z funduszu remontowego GSM, a pozostałe koszty zostały przejściowo sfinansowane do czasu spłaty zadłużenia przez mieszkańców w kolejnych latach.

Przy wstępnym wyliczeniu, po uwzględnieniu wcześniej zgromadzonych środków finansowych oraz wpływów bieżących na fundusz remontowy nieruchomości budynkowej przy wnoszonej przez mieszkańców ww. budynków zwiększonej od 1 lipca 2009 r. stawce odpisu do 1,42 zł/m<sup>2</sup>, spłata zadłużenia powinna nastąpić:

- dla budynku Sienkiewicza 33 – w maju 2011 r.
- dla budynku Skłodowskiej 7 – w październiku 2012 r.
- dla budynku Skłodowskiej 9 – w lipcu 2013 r.
- dla budynku Skłodowskiej 10 – w kwietniu 2013 r.

Jak już wcześniej informowaliśmy, wystąpiliśmy do Burmistrza Grodziska Mazowieckiego o dofinansowanie i na nasz wniosek Burmistrz przyznał dofinansowanie ze środków Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska na usuwanie i utylizację odpadów niebezpiecznych zawierających azbest, **w łącznej kwocie: 76.336 zł.** Pieniądze w odpowiedniej wysokości wyliczonej zgodnie z Regulaminem... uchwalonym przez Radę Miejską zostaną przekazane na konta funduszu remontowego nieruchomości budynkowych, przez co ulegnie skróceniu okres spłaty zadłużenia i zakończy się:

- dla budynku Sienkiewicza 33 – 3.808 zł (1 m-c) – w kwietniu 2011 r.
  - dla budynku Skłodowskiej 7 – 32.160 zł (6 m-cy) – w kwietniu 2012 r.
  - dla budynku Skłodowskiej 9 – 16.523,20 zł (9 m-cy) – w grudniu 2012 r.
  - dla budynku Skłodowskiej 10 – 23.844,80 zł (7 m-cy) – we wrześniu 2012 r.
- Opracowano również dokumentację techniczną i uzyskano pozwolenie na budowę na wykonanie robót ociepleniowych połączonych z usunięciem okładziny z płyt azbestowo-cementowych dla budynku Montwiłła 71 (koszt 5.978 zł). Jednak mieszkańcy budynku nie wyrazili zgody na zmianę sposobu finansowania robót ociepleniowych na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą. Pozwolenie na budowę ma ważność jeszcze dwa lata, w tym okresie mieszkańcy mogą uzupełnić ankiety i przekazać do Administracji pisemną zgodą na realizację robót. Uzyskanie większości (50% + 1) upoważni nas do ogłoszenia przetargu na wykonanie robót ociepleniowych. Szczegółowych informacji udziela Administracja Osiedla „Centrum”.
  - W Osiedlu XX-lecia – wymieniliśmy nawierzchnię drogi osiedlowej za garażami, wzdłuż budynku Sienkiewicza 45. W Osiedlu Lutniana I, wymieniliśmy nawierzchnię drogi i zatok parkingowych oraz chodników wokół pawilonu Sienkiewicza 26. W Osiedlu Sadowa II wymieniliśmy nawierzchnię drogi z krawężnikami i podbudową pod nowy śmietnik przy budynku Grunwaldzka 5. **Łącznie wymieniono ok. 1.350 m<sup>2</sup> nawierzchni dróg wewnątrzosiedlowych wraz z krawężnikami oraz 72 m<sup>2</sup> chodników z obrzeżami.** Na roboty drogowe w 2009 r. wydatkowano kwotę 201.676 zł.
  - Pomalowano 2 klatki schodowe w budynkach mieszkalnych: Cicha 4 i Grunwaldzka 3 oraz został pomalowany wraz z wykonaniem okładziny z tynku mozaikowego holl przejściowy łącznika, w budynku 11 Listopada 48 i klatka schodowa w budynku użytkowym Kościuszki 6. Koszt. 20.385 zł.
  - Wymieniono poziomy wodne w piwnicach z wymianą zaworów i przeniesieniem z piwnic lokatorskich do korytarza piwnicznego oraz odtworzeniem uziemienia w budynkach Sienkiewicza 45B i 47B za kwotę 11.787 zł
  - Wymieniono poziom kanalizacji sanitarnej w piwnicach w budynku Sienkiewicza 27 – koszt 9.086 zł

- Wykonano remont balkonów w budynkach: Sadowa 2 i 4 oraz Grunwaldzka 5, polegający na naprawie konstrukcji płyt balkonowych, wymianie obróbek blacharskich i rozebraniu płyt wypełniających balustrady. Ze względu na niesprzyjające warunki atmosferyczne roboty remontowe balkonów w budynku Grunwaldzka 4 wstrzymano do wiosny. Koszt robót: 47.884 zł
- Wykonaliśmy otwory nawiewne w 98 klatkach schodowych (pozostał tylko budynek Sienkiewicza 49B – będą wykonane w 2010 r. wraz z wymianą świetlików), które poprawią wentylowanie klatek schodowych, zwłaszcza tych z gazomierzami zamontowanymi w klatkach schodowych – koszt 21.625 zł.
- Wymieniliśmy uszkodzone stopnie z okładziną lastrico w biegach schodowych, w klatkach schodowych 13 budynków – łącznie wymieniono 51 stopni, na kwotę 9.216 zł
- Wymieniono wewnętrzną instalację RTV z szeregowej na gwiazdzystą w budynku Sienkiewicza 33 oraz Sienkiewicza 45B
- Pracownicy Administracji wymienili grzejnikowe zawory termostaticzne w budynku Grunwaldzka 3.
- Wykonano ogrodzenie oddzielające Osiedle Spółdzielcza od dziedzińca *Centrum Kultury* – 6.471 zł.
- Zakupiliśmy 5 szt, a wymieniliśmy 4 szt. trzepaków osiedlowych z taboretami: w Os. Spółdzielcza, Os. Kościuszki, Os. Grunwaldzka i Os. XX-lecia – koszt. 4.264 zł.
- Wyremontowano zgodnie z zaleceniami Urzędu Dozoru Technicznego wszystkie pomieszczenia maszynowni dźwigów w budynkach Sienkiewicza 27, 29 i 33, a także wymieniono kable zwisowe dźwigów w Sienkiewicza 29 (II kl.) i Sienkiewicza 33 (I kl.) – koszt robót 12.412 zł, sfinansowany z funduszu remontowego dźwigów.
- Rozebraliśmy stary murowany śmietnik i wykonaliśmy nowy o konstrukcji szkieletowej z obudową i pokryciem dachu z blachy trapezowej powlekanej dla budynków Grunwaldzka 1, 3 i 5 – koszt 12.039 zł
- Siłami własnymi pracowników Administracji wykonaliśmy przęsła i wymieniliśmy ogrodzenie placu zabaw w Osiedlu Kościuszki po przebudowie i powiększeniu. W roku przyszłym na placu zabaw dostawimy dodatkowy sprzęt zabawowy, który przestawimy z likwidowanego placu zabaw przed budynkiem Skłodowskiej 7. Tamten plac zabaw w ramach rewitalizacji tzw. *Stawów Goliana* zostanie w 2010 r. zmodernizowany, zagospodarowany i przejęty w administrowanie przez Urząd Miasta.
- Przez cały okres letni pracownicy Administracji remontowali i malowali sprzęt zabawowy i ogrodzenia placów zabaw a także pomalowaliśmy zewnętrzne elewacje – wejścia do klatek w wielu budynkach w Osiedlu XX-lecia.
- W roku 2009 zgodnie z harmonogramem pięcioletnich kontroli obiektów nie przeprowadzono pomiarów ochrony przeciwporażeniowej i badania stanu izolacji instalacji elektrycznej w lokalach. Pięcioletnią okresową kontrolą, polegającą na wykonaniu badań instalacji odgromowej objęto 8 budynków: w Osiedlu Spółdzielcza, Skłodowskiej 9, 11 i 13 oraz 11 Listopada 48.

- W 2009 r. oprócz corocznych okresowych przeglądów sprawności technicznej instalacji gazowej we wszystkich budynkach wraz z przeglądem urządzeń gazowych przeprowadzono uproszczoną próbę szczelności instalacji gazowej w budynkach Grunwaldzka 1 i 3 oraz Sienkiewicza 27 i 29.
- W okresie letnim wykonaliśmy trzykrotne koszenie trawników (ok. 5,8 ha), jednokrotne cięcia żywopłotów (ok. 6.100 m<sup>2</sup>). Dodatkowo przeprowadziliśmy liczne cięcia redukcyjne koron drzew (78 szt.) oraz wycinkę 19 szt. suchych i chorych drzew, w tym część siłami własnymi Administracji. Nasadzono 18 drzew, 552 szt. krzewów i żywopłotów, zrehabilitowano ok. 420 m<sup>2</sup> trawników w osiedlu Kościuszki, przed budynkiem Sienkiewicza 26 oraz Sienkiewicza 33. Roboty renowacyjne zieleni zostały sfinansowane ze środków eksploatacyjnych a nasadzeniowe z funduszu remontowego infrastruktury osiedlowej. Całkowity koszt robót zieleniarskich, to 78.835 zł.
- Deszczowe i upalne lato spowodowało, że w tym roku było znacznie więcej liści do wywiezienia, ok. 64 tony. Z tego względu okres grabienia i wywożenia liści znacznie się wydłużył i trwał do połowy grudnia.
- W sezonie świątecznym udekorowaliśmy lampkami drzewa na terenie osiedli, które zostały podłączone do miejskiej instalacji oświetleniowej nieodpłatnie udostępnionej przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego.

#### **WYKONANE PRZEGLĄDY OKRESOWE ZASOBÓW w IV kwartale 2009 r.**

- W październiku przeprowadzono **okresowe jesienne przeglądy zasobów**, które ujawniły zakres niezbędnych do wykonania prac przed okresem zimowym.
- W październiku przeprowadzono **okresowe (roczne) kontrole przewodów kominowych** w budynkach mieszkalnych Osiedla Lutniana II i Pańska 4A, a także lokalach użytkowych w budynkach Sienkiewicza 45, Kościuszki 6, Skłodowskiej 11A, Sienkiewicza 26, Grunwaldzka 4A oraz Montwiłła 69B.
- Został przeprowadzony **okresowy (roczny) przegląd sprawności technicznej instalacji gazowej w budynkach wraz z przeglądem urządzeń gazowych** w lokalach mieszkalnych:
  - w październiku: w Osiedlu Spółdzielcza i Lutniana I.
  - w listopadzie: w budynkach Grunwaldzka 4 i 5 oraz Sienkiewicza 33
- Także w październiku przeprowadzono **uproszczoną próbę szczelności instalacji gazowej** w budynkach wraz z przeglądem urządzeń gazowych w lokalach:
  - Sienkiewicza 27 i 29
  - Grunwaldzka 1 i 3

Kierownik Osiedla „Centrum”  
Ewa Rytel