

Sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla "Centrum" za rok 2008

I. Informacje ogólne.

Administracja Osiedla „Centrum” obejmuje swoją działalnością 30 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w tym 2 nieruchomości wielobudynkowe (nieruchomość Os. Kościuszki i Os. Spółdzielcza), pozostałe 28 to nieruchomości jedno budynkowe o łącznej liczbie 1772 lokali. Działalność merytoryczna Administracji w roku 2008 w zakresie ogólnie wyznaczonych zadań i obowiązków nie uległa zmianie. Na rzecz mieszkańców pracował 34 osobowy zespół etatowych pracowników administracyjno-technicznych, w tym 16 gospodarzy domów oraz nadzorowana przez mistrza ds. konserwacji, brygada 8 konserwatorów. W przeliczeniu na pełne etaty zatrudnienie wyniosło 31,75 etatów, tj. na poziomie zaplanowanym, z czego w grupie pracowników na stanowiskach nierobotniczych – 8,75 etatów i w grupie pracowników na stanowiskach robotniczych – 23 etaty.

Podstawowa działalność Administracji koncentruje się niezmiennie na tych samych zagadnieniach, głównie związanych z bezpośrednią obsługą administracyjną oraz eksploatacyjno-techniczną m.in. w zakresie zabezpieczenia dostawy do budynków podstawowych mediów, takich jak woda, odprowadzanie ścieków, energia elektryczna, energia cieplna, gaz, a także wywóz nieczystości stałych, gospodarka remontowa i konserwacyjna, utrzymanie porządku i czystości na osiedlu oraz pielęgnacja terenów zielonych.

Działalność Administracji Osiedla „Centrum” w 2008 r. obrazuje poniżej przedstawiony szczegółowy zakres rzeczowy.

1. Obsługa techniczna nieruchomości.

Jest to najszerszy obszar działalności Administracji, wśród wielu zadań jej powierzonych, do najważniejszych zaliczyć należy:

- zapewnienie wymaganych prawem okresowych przeglądów instalacji elektrycznych budynków i ich lokali, sprawności wentylacji i stanu przewodów kominowych oraz instalacji gazowej,
- wymiana awaryjna i legalizacyjna wodomierzy indywidualnych (lokalowych). W 2008 r. wymieniono 19 szt. oraz opomiarowano 1 lokal, nadal nieopomiarowanych pozostaje 13 lokali.
- comiesięczne odczyty wodomierzy lokalowych i głównych (w sezonie także ciepłomierzy budynkowych) oraz ich rozliczenie.
- bieżąca obsługa i konserwacja urządzeń i instalacji elektrycznych administracyjnych we wszystkich budynkach, włącznie z kotłowniami,
- bieżąca konserwacja i wymiana instalacji TVKab. i internetu,
- konserwacja i remonty dźwigów osobowych,

- sprawdzenie i określanie szkód powstałych w następstwie awarii i zdarzeń losowych oraz potwierdzanie tych zdarzeń przy realizacji odszkodowań,
- prace konserwacyjne (hydrauliczne, ślusarskie, stolarskie, malarskie, itp.)
- sporządzanie protokołów zdawczo-odbiorczych lokali,
- coroczne oraz bieżące przeglądy techniczne wszystkich placów zabaw znajdujących się w naszych zasobach.
- codzienne przyjmowanie interesantów oraz zgłoszeń telefonicznych,
- pełnienie dyżurów po za godzinami pracy oraz w dni wolne od pracy,
- wykonywanie innych istotnych, niewyszczególnionych czynności.

Ponadto bardzo ważnym elementem pracy Administracji w zakresie obsługi technicznej jest:

- prowadzenie dokumentacji technicznej wszystkich administrowanych nieruchomości, w szczególności, książek obiektu budowlanego zgodnie z wymogami Prawa budowlanego, w tym zachowanie ciągłości i ważności protokołów przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej oraz przewodów kominowych,
- sprawowanie funkcji kontrolnych nad bezpośrednimi wykonawcami, którym zlecono świadczenie usług w obrębie nieruchomości i infrastruktury osiedlowej.

Od 1 sierpnia 2007 r. radykalnie uległ zmianie sposób rozliczania kosztów i wpływów na poszczególne nieruchomości. Dotyczy to zwłaszcza rozliczania kosztów pracy gospodarzy domów i konserwatorów, zużycia materiałów, kosztów usług i mediów z podziałem na nieruchomości. Wymaga to prowadzenia różnorodnych rejestrów, tabel kosztowych i innych koniecznych narzędzi. Tej zasadzie podporządkowane było tworzenie wszelkich planów gospodarczych na rok 2008, a zwłaszcza planu remontów.

2. Informacja o gruntach i uwłaszczeniach.

W zakresie gospodarki gruntami można stwierdzić, że intensywnie ulega zmianie stan uregulowań terenowo-prawnych. Pomimo nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, która powodowała wygaśnięcie z dniem 01.08.2008 r. uchwały Rady Miejskiej Nr 160/2007, w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie Spółdzielni 90% bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, po naszym ponownym wniosku Rada Miejska uchwałą Nr 252/2008 z dnia 05.03.2008 r. przyznała nam bonifikatę w poprzedniej wysokości dla nieruchomości mieszkaniowych oraz bonifikatę 50% od opłaty dla nieruchomości zabudowanych garażami. Na tej podstawie Burmistrz Grodziska Mazowieckiego wydał 11 decyzji, w tym w Osiedlu „Centrum” dotyczące nieruchomości: Cicha 4, Grunwaldzka 5, Sienkiewicza 27, 29 i 33, Sienkiewicza 43A, 45A, 45C, 45B, 47A, 47B, 49A, 49B, Montwiłła 71, Skłodowskiej 8 i 10 oraz Spółdzielcza 11, 11A, 11B i 13. Na mocy wyroku Sądu Rejonowego uzyskaliśmy prawo do gruntów (przez zasiedzenie) pod nieruchomościami Wólczyńska 8 oraz Spółdzielcza 11, 11A, 11B i 13. Tylko dla czterech nieruchomości projekty Uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali tj.

Spółdzielcza 11, 11A, 11B i 13, Wólczyńska 8, 11 Listopada 48 oraz Skłodowskiej 8 zostaną wyłożone do wglądu w marcu 2009 r., dla pozostałych nieruchomości przygotowywane są dokumenty do zrealizowania wniosków o przeniesienie prawa odrębnej własności. W trakcie przygotowywania dokumentacji, przed wyłożeniem uchwał do wglądu, każdorazowo Administracja aktualizuje przynależność piwnic lokatorskich do lokali poprzez dokonanie spisu z natury.

Do 31.12.2008 r. od mieszkańców Osiedla „Centrum” wpłynęło 516 wniosków z żądaniem przeniesienia własności lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej, w tym 217 od członków posiadających lokatorskie prawo do lokalu. W 2008 r. odrębną własność ustanowiono dla 69 lokali mieszkalnych (łącznie dla 121 lokali), a kilkadziesiąt następnych lokali ma przygotowaną dokumentację do podpisania umowy notarialnej. W celu intensyfikacji podpisywania umów notarialnych ustanawiających odrębną własność lokali, obok członków Zarządu, jako pełnomocnicy G.S.M. (od października 2008 r. już jednoosobowo) upoważnieni są do podpisywania umów (aktów notarialnych) kierownicy osiedli.

3. Utrzymanie oraz pielęgnacja terenów zielonych

W 2008 r. przeprowadzono liczne cięcia pielęgnacyjne drzew i krzewów znajdujących się na terenach osiedlowych z wywiezieniem urobku. Cięcia te miały na celu poprawienie kondycji drzewostanu, jak również zwiększenie doświetlenia przez promienie słoneczne najniższych kondygnacji w budynkach mieszkalnych. Wystąpiliśmy do Urzędu Miejskiego z wnioskami o wycięcie 10 drzew rosnących na naszym terenie (w tym o 2 na wniosek mieszkańców), uzyskaliśmy zgodę na usunięcie 10 drzew – 9 już wykonano. Zamiennie nasadzono 6 drzew i 63 krzewy, dalsze nasadzenia przewidujemy wiosną. Dodatkowo po robotach wymiany sieci c.o. w Osiedlu Lutniana I oraz likwidacji boiska asfaltowego w Osiedlu Kościuszki wykonano rekultywację trawników. Oczywiście, jak co roku przeprowadziliśmy trzykrotne koszenie trawników i jednokrotne cięcie żywopłotów w całości, a drugie częściowo.

4. Utrzymanie porządku i czystości.

Ten obszar działalności osiedla, polega na podejmowaniu wszelkich działań zmierzających do zapewnienia bieżącej obsługi budynków i otoczenia w zakresie utrzymania porządku. Głównym zadaniem w tym zakresie jest operatywne zarządzanie pracą gospodarzy domów odpowiedzialnych za porządek na terenach zewnętrznych wokół budynków i ciągach pieszo-jezdnym, na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych oraz innych pomieszczeniach wspólnych. Mamy świadomość, że praca gospodarzy domów jest bardzo ciężką i częstokroć niewdzięczną, ale też najczęściej zauważaną przez mieszkańców. Trudno bowiem nie zauważyć, gdy jesienią grabią liście (wywieźliśmy ok. 52 t.), a zimą od najwcześniejszych godzin porannych odśnieżają, odkuwają lód i posypują piaskiem drogi i chodniki. Oprócz swoich zadań z zakresu utrzymania porządku, gospodarze są bezpośrednim łącznikiem pomiędzy mieszkańcami a Administracją, m.in. w 2008 roku dostarczyli za pokwitowaniem i do skrzynek „euro” prawie 42 tys. szt. korespondencji.

Z powodu lawinowo podrzucanych śmieci z zewnątrz, przeważnie przez właścicieli prywatnych posesji, by uniknąć rosnących kosztów wywozu nieczystości stałych, zdecydowano o zamknięciu śmietników na klucz i rozdaniu mieszkańcom kluczy do nich. Mimo konieczności pamiętania o kluczu opinie mieszkańców w tej sprawie są na ogół pozytywne. Mieszkańcy nie zgłaszają problemów ze zgubionymi kluczami, a niszczenie wkładek zdarzało się tylko na samym początku, okazuje się, że „śmietniki na klucz” sprawdziły się, choć udostępnianie przez mieszkańców kluczy do śmietników osobom obcym, niezamieszkującym w naszych zasobach nie jest rzadkością.

Ponadto wychodząc naprzeciw postulatam naszych mieszkańców, a jednocześnie wymogom dyrektywy Unii Europejskiej i krajowym przepisom w zakresie ochrony środowiska, Burmistrz Grodziska Maz. i Zarząd GSM zawarły porozumienie w zakresie selektywnej segregacji odpadów pochodzących z naszych zasobów. Pod koniec 2008 r. zakupiliśmy kolorowe oznaczone pojemniki do segregacji na papier, plastik i szkło, które zostały wstawione do pergoli śmietnikowych. Wszyscy mieszkańcy otrzymali do skrzynek pocztowych „instrukcję” segregacji odpadów. Od połowy lutego 2009, rozpoczniemy selektywną zbiórkę odpadów. Odbiorcą upoważnionym przez Urząd Miejski jest Zakład Gospodarki Komunalnej – Oddział Oczyszczania Miasta w Grodzisku Maz.

5. Obsługa ogólna – administracyjna.

Do zadań tzw. ogólnych Administracji, należy prowadzenie bieżącej ewidencji różnego typu zgłoszeń w tym konserwacyjnych i terminu ich realizacji, usuwanie awarii oraz ich skutków, a także wsparcie techniczne przy realizacji i odbiorze prac remontowych. Zgłoszenia i uwagi mieszkańców, realizowane są na bieżąco, zarówno przez ekipy własne, jak i firmy zewnętrzne.

Administracja w 2008 r. przyjęła i „załatwiła” łącznie **2.454** zgłoszeń dotyczących m.in.:

- braku sygnału i właściwego odbioru TVKab. – 56 zgłoszeń,
- zieleniarskich – 52 zgłoszenia,
- pracy dźwigów – 18 zgłoszeń,
- wewnątrz lokalowych przecieków oraz zalań – 65 zgłoszeń,
- elektrycznych – 425 zgłoszeń,
- niedziałających lamp na terenie osiedla – 37 zgłoszeń,
- eksploatacyjno-administracyjnych – 1.532 zgłoszeń,
- ciepłowniczych – 164 zgłoszeń,
- policyjnych – 15,
- wystosowała do lokatorów – 90 wezwań (dotyczących m.in. dewastacji na osiedlu, parkowania w niedozwolonym miejscu pojazdów, nielegalnie przebywających użytkowników lokali, nielegalnego poboru prądu, rozstrzygnięcia spornych spraw między lokatorami, rozpatrywanie skarg mieszkańców na niewłaściwe użytkowanie mieszkań przez sąsiadów).

W ramach tego ograniczonego objętościowo sprawozdania trudno jest wyczerpująco opisać różnorodny zakres prac, jakimi zajmowała się grupa

pracowników na stanowiskach nierobotniczych. Zasadniczym celem tej grupy zawodowej, jest oprócz zarządzania i administrowania nieruchomościami także niesienie pomocy mieszkańcom, rozwiązywanie ich problemów, poznanie jego potrzeb i oczekiwań. Dlatego też Administracja szczególną wagę przykładła do szkoleń i podnoszenia kwalifikacji. W ramach nadzoru służbowego prowadzone są permanentne instruktaże i szkolenia dotyczące szeroko rozumianej obsługi klienta. W latach poprzednich współpraca członków Rady Osiedla była nam bardzo pomocna, zwłaszcza w rozstrzyganiu sporów międzysąsiedzkich, teraz całą tematykę przejęli na siebie pracownicy Administracji.

Przed wyznaczonym terminem zakończyliśmy we wszystkich budynkach mieszkalnych wymianę oddawczych skrzynek pocztowych spełniających wymogi UE, do czego obligowała nas do sierpnia 2008 roku ustawa *Prawo Pocztove*. Nadal kontynuujemy wymianę wewnętrznej instalacji RTV, z szeregowej na gwiazdzistą. W 2008 r. przeprowadziliśmy wymianę w 3 budynkach tj. w 110 lokalach, łącznie nową instalację posiada już 9 budynków tj. 380 lokali. Co stanowi 21,83% lokali z instalacją RTV przewidzianych do wymiany. Na 2009 rok zaplanowano wymianę w kolejnych 3 budynkach przy ul. Sienkiewicza 33, Sienkiewicza 45B oraz Grunwaldzkiej 4, tj. w 170 lokalach. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców w 2008 r została również poszerzona oferta programowa o 11 nowych programów, a w dalszej przyszłości planowane jest wprowadzenie pakietyzacji programów.

Trudnym problemem, na którym skupialiśmy swoje działania, było wyszukiwanie i usuwanie przyczyn niebilansującej się wody na poszczególnych budynkach oraz ustalenie najdogodniejszego dla mieszkańców sposobu ich finansowania. Rada Nadzorcza uchwałą nr 1/09 z dnia 19 stycznia 2009 r. do obowiązującego „*Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości...*” wprowadziła zmianę, na mocy której od 01.02.2009 r., kosztami niebilansującej się wody będzie obciążana eksploatacja danej nieruchomości budynkowej.

Na zakończenie tego rozdziału warto przedstawić w wyrazie rzeczowo-statystycznym realizację niektórych wybranych dziedzin działalności administracyjnej. Dokonano **748** transakcji lokalowych i innych czynności administracyjno-technicznych, w tym:

- kupno-sprzedaż, przepisanie praw, zmiana praw własności, zmiany ilości zamieszkujących osób oraz inne sprawy lokalowe itp. – 624,
- ustanowienie odrębnej własności – 69,
- przejęto i zasiedlono 1 lokal z odzysku: po zmarłym,
- przepisano prawa do 2 garaży własnościowych,

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 (zapisy, listy obecności, regulaminy, zawiadomienia, wydawanie karnetów, itd.) spoczywa na pracownikach Administracji.

Nowym obszarem działalności od 2009 r. z zakresu eksploatacji budynków będzie konserwacja i remonty instalacji domofonowej. Realizując warunki określone w „Regulaminie w zakresie konserwacji i remontów domofonów...” Administracja przeprowadziła na przełomie września i października 2008 r. ankietę wśród mieszkańców. W jej wyniku na 30 nieruchomości tj. 103 klatki schodowe, za wykonaniem remontu (wymiany) instalacji domofonowej oraz przejściem przez Spółdzielnię konserwacji opowiedziało się 18 nieruchomości tj. 52 klatki schodowe. Na początku marca 2009 roku w wyniku przetargu zostanie wyłoniony wykonawca robót i po ustaleniu harmonogramu niezwłocznie przystąpi do prac remontowych. Nadal przyjmujemy ankiety od dotychczas niezdecydowanych mieszkańców, ale pierwszeństwo w realizacji mają nieruchomości, które podjęły decyzję w wyznaczonym terminie.

II. Gospodarka ciepła.

Produkcja i dostawa ciepła oparta jest wyłącznie na dotychczasowej osiedlowej infrastrukturze ciepłowniczej obsługiwanej przez pracowników Administracji. Posiadane kotłownie osiedlowe zapewniają ciągłość dostaw ciepła, które przede wszystkim wykorzystywane jest dla potrzeb centralnego ogrzewania i w niewielkim stopniu dla podgrzania wody użytkowej (dot. budynków przy ul. Sienkiewicza 27, 29 i 33) Wielkość wyprodukowanego i zużytego ciepła systematycznie zmniejsza się, zwłaszcza w okresie ostatnich trzech lat. Obniżenie zapotrzebowania na ciepło to wynik nie tylko korzystnych warunków atmosferycznych w tym okresie, ale także konsekwentnie realizowanych prac remontowych i termomodernizacyjnych całej infrastruktury związanej z gospodarką ciepłą tj. kotłownia, sieci c.o., węzły i rozdzielnie c.o. i c.c.w. Istotny wpływ na taki stan rzeczy ma również systematyczne docieplanie budynków w technologii o podwyższonych wymogach izolacyjności termicznej oraz wymiana na coraz większą skalę stolarki okiennej, zarówno przez mieszkańców, jak też w mniejszym stopniu przez Spółdzielnię (dot. klatek schodowych). W 2008 r. cała ilość zużytego ciepła (ogółem około 41.213 GJ) została rozliczona na dotychczasowych zasadach opartych na obowiązującym od 01.01.2006r. „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy energii ...”, bez zmiany wysokości opłat. Opłaty zostały podwyższone tylko dla odbiorców spoza Spółdzielni (dwukrotnie) oraz w niewielkim stopniu dla kotłowni 11-go Listopada 48 tj. podwyższono w 2007 r. tylko opłatę zmienną o ok. 6%.

1. Realizacja planu remontów i modernizacji dot. obiektów gospodarki cieplnej.

1. Wykonane remonty oraz przeglądy kotłowni osiedlowych w 2008 r., wartość robót ogółem: 90.978 zł w tym:

- kotłownia przy ul. Montwiłła 69 – wartość 75.361 zł,
- kotłownia przy ul. Sienkiewicza 33A – wartość 9.921 zł,
- kotłownia przy ul. 11-go Listopada 48 – wartość 5.696 zł.

Zrealizowany zakres robót (w tym zakupów materiałów i urządzeń) to przede wszystkim podstawowe i obowiązujące przeglądy techniczne kotłów i pozostałych instalacji technologicznych w poszczególnych kotłowniach osiedlowych jw. Oprócz wykonania ww. rutynowych przeglądów okresowych i konserwacji bieżących przeprowadzono zgodnie z planem niezbędne remonty (wymiany) i naprawy urządzeń dotyczących w głównej mierze kotłowni przy ul. Montwiłła 69, m.in. wymieniono pompy obiegowe Grundfos 15 kW, ciepłomierze Qn – 150m³, złoże zmiękczające w stacjach uzdatniania wody (dot. wszystkich kotłowni) a ponadto dokonano czyszczenia chemicznego trzech kotłów Viessmann o poj. 5.775 l, jak również kilka napraw i wymian awaryjnych, w tym m.in. wymiana zaworów bezpieczeństwa, ciepłomierza na instalacji c.c.w. oraz licznika oleju (dot. kotłowni przy ul. Sienkiewicza 33A).

2. Wykonane remonty oraz przeglądy sieci, instalacji oraz węzłów c.o. i c.c.w. – wartość robót (w tym zakupów) zaliczonych w koszty:

- gospodarki cieplnej – 15.806 zł
- wymiana sieci c.o. (odpis 0,25 zł/m²) – 773.774 zł.

Zgodnie z wcześniejszymi zamierzeniami, zakończono ostatni etap wymiany i przebudowy sieci cieplnej kanałowej na preizolowaną w Osiedlu „Lutniana I” dł. ok. 520 mb. Prawie cały koszt realizacji tego etapu został przejściowo sfinansowany z funduszu zasobowego Spółdzielni zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr. 42/08 z dnia 23.04.2008 r. Dofinansowanie wynosiło 700,00 zł. z przewidywaną spłatą przez okres 3 lat począwszy od 2009 r. W ramach planowanych robót remontowych związanych z nieruchomościami budynkowymi, dokonano wymiany zaworów grzejnikowych z głowicami termostatycznymi w lokalach budynku przy ul.11 Listopada 48. Prace zostały wykonane siłami własnymi. Ponadto wymieniono część instalacji c.c.w. (tzw. poziomy) w budynku przy ul. Sienkiewicza 29 i zamontowano dodatkowo wielofunkcyjne termostatyczne zawory cyrkulacyjne, podobnie jak w budynku przy ul. Sienkiewicza 27 i 33, które były realizowane w poprzednich latach. Również dokonano wymiany kilku ciepłomierzy budynkowych, z uwagi na utratę ważności legalizacyjnej.

III. Działalność społeczno-wychowawcza.

Działalność społeczno-wychowawcza prowadzona jest przez pracowników Administracji.

W ramach tej działalności prowadzone były imprezy i zajęcia sportowe głównie na zasadach działalności zleconej:

- Wspólnie z Towarzystwem Przyjaciół Dzieci, Administracja Osiedla „Centrum”, jako współorganizator zorganizowała obchody „Dnia Dziecka” dla dzieci mieszkańców z zasobów Osiedla „Centrum”. Z funduszu społ.-wych. dofinansowaliśmy zakup nagród w organizowanych konkursach i zawodach na kwotę **2.000 zł.**
- Także z okazji Dnia Dziecka wspólnie z Polskim Związkiem Wędkarskim zorganizowaliśmy na stawach „Walczewskiego” zawody dla dzieci i młodzieży

w wędkowaniu. Z funduszu społeczno-wychowawczego dofinansowaliśmy zakup nagród na kwotę **500 zł**.

- W okresie od października do kwietnia prowadzone były zajęcia piłki nożnej halowej oraz koszykówki na hali sportowej zorganizowane dla młodzieży z naszego osiedla w wieku powyżej 12 lat. W zajęciach uczestniczyła jednorazowo grupa ok. 30 mieszkańców, a w okresie zimowym trenowała i rozgrywała mecze sparingowe osiedlowa drużyna piłki nożnej – koszt tej działalności wyniósł **4.500 zł**. Przez okres 7 miesięcy z zajęć regularnie korzystało, co najmniej 70 mieszkańców w różnym wieku. Opiekunem był Pan Maciej Wlazło – mieszkaniec osiedla Sadowa.
- Prowadzone są także zajęcia dla dzieci na pływalni „Wodnik-2000”. Przez 10 miesięcy, 2 razy w tygodniu 30 dzieci w wieku do 15 lat uczestniczyło w zajęciach - koszt tej działalności wyniósł **5.442 zł**. Łącznie z zajęć w ciągu roku skorzystało **47 dzieci**. Funkcję społecznego opiekuna grupy pełnił Pan Zenon Wasilewski – mieszkaniec osiedla Sadowa.
- Również przez 10 miesięcy, 2 razy w tygodniu odbywały się zajęcia aerobiku dla mieszkanki osiedla w wieku powyżej 25 lat. W zajęciach jednorazowo uczestniczyła grupa ok. 30 pań. W ciągu roku w zajęciach udział wzięło **41 pań**. Opiekę nad grupą sprawowała Pani Maria Gańko – pracownik GSM. Koszt tej działalności wyniósł **6.800 zł**.
- W rozgrywkach XVI (wiosennej) edycji amatorskiej ligi 6-ek piłki nożnej – Piłkarskiej Ligi Zakładowej, Osiedle „Centrum” reprezentowała osiedlowa drużyna piłki nożnej. Opiekę nad drużyną piłkarską sprawował Pan Grzegorz Sandomirski – mieszkaniec Osiedla Lutniana II. Nasze osiedle poniosło koszty związane z wpisowym w wysokości **1.500 zł**. Niestety latem drużyna piłkarska rozwiązała się i do jesiennych rozgrywek już nie przystąpiła.
- Przez 10 miesięcy z przerwą wakacyjną prowadzone były zajęcia dla mieszkańców z naszego osiedla w wieku powyżej 18 lat na siłowni w „Hali Sportowej”. Cztery razy w miesiącu po 2 godz. w zajęciach uczestniczyła grupa 24 osób. Koszt tej działalności wyniósł **9.000 zł**. Przez ten okres w zajęciach uczestniczyło **61 osób**.
- Jak co roku w grudniu wspólnie ze Środowiskowym Ogniskiem Wychowawczym TPD zorganizowaliśmy okolicznościowe spotkanie z okazji Świąt Bożego Narodzenia dla dzieci z ogniska, będących także mieszkańcami naszego osiedla. Z funduszu społeczno-wychowawczego zakupiono słodycze dla dzieci na kwotę **1.520 zł**
- Przez cały rok z funduszu społ.-wych. dofinansowaliśmy opłaty czynszowe za wynajem sali dla TPD w wysokości **3.000 zł**. Z zajęć w TPD korzysta grupa od 50÷70 dzieci naszych mieszkańców pochodzących z najbiedniejszych rodzin.
- Wśród mieszkańców będących członkami Polskiego Związku Emerytów, Inwalidów i Rencistów działalność społeczno-wychowawczą w ramach zleconej działalności prowadzi Zarząd Oddziału Miejskiego PZERiI w Grodzisku Maz.

Zorganizował on m.in. spotkania z okazji Dnia Seniora, „Andrzejek” oraz inne okolicznościowe spotkania świąteczne – dofinansowanie **1.000 zł**.

Ponadto Administracja przygotowała wszystkie place zabaw do sezonu letniego oraz wymieniono dwukrotnie piasek w piaskownicach, zamontowano kolorowe regulaminy wskazujące zasady korzystania z placów zabaw oraz wymieniono 15 ławek na placach zabaw i terenach rekreacyjnych. Zakupiono kolejnych 10 ławek z oparciem, które zostaną wymienione wiosną na terenach osiedlowych. Dofinansowanie wymiany ławek z funduszu społeczno-wychowawczego wyniosło **6.500 zł**.

Łącznie na prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej w Osiedlu „Centrum” wydatkowano kwotę **45.853 zł**.

IV. Realizacja „Planu remontów na rok 2008” w zasobach mieszkaniowych i lokalach użytkowych Osiedla „Centrum”

Po raz pierwszy od lat tworzone plany remontów uległy radykalnej zmianie. Rok 2008 był, bowiem pierwszym rokiem, w którym obowiązywała zasada określania zakresu robót pod przewidywane wpływy finansowe, które zgromadzą nieruchomości budynkowe na funduszu remontowym. Z powodu zmiany zasad rozliczeń funduszu remontowego odstąpiono od opracowania długoterminowego planu remontów na lata następne, gdyż w obecnych realiach nie ma podstaw do planowania robót dla konkretnej nieruchomości, nie posiadając zabezpieczenia finansowego na ich realizację. Z tego też względu w większości zrezygnowano z prowadzenia dużych i kosztownych robót, na finansowanie, których w latach poprzednich „składały się” inne nieruchomości. Opracowany zamiennie „Plan potrzeb remontowych dla nieruchomości budynkowych” uwidoczniał, że na większość robót remontowych, przy wysokości odpisu 1,27 zł/m² na fundusz remontowy (niezmienionym od 01.01.2007 r.) nieruchomości będą przez wiele lat kumulować środki, aby zrealizować często konieczne remonty. Wydzielenie od 1 marca 2008 r. z odpisu na fundusz remontowy, odpisu na fundusz remontowy nieruchomości budynkowych (0,92 zł/m² dla lokali mieszkalnych i 1,30 zł/m² dla lokali użytkowych) oraz fundusz remontowy infrastruktury osiedlowej (0,35 zł/m² dla lokali mieszkalnych i 0,79 zł/m² dla lokali użytkowych) pozwoliło nam remontować obiekty infrastruktury służące ogółowi mieszkańców, tj. m.in. kontynuować remonty dróg i chodników osiedlowych, wykonać adaptację (do zamknięcia na klucz) pergoli śmietnikowych oraz wymienić kilka przykanalików. W związku z powyższym, począwszy od 2008 roku tworzone są dwa odrębne plany: „*Plan remontów nieruchomości budynkowych*” oraz „*Plan remontów infrastruktury osiedlowej*”.

„*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	147.524 zł	realizacja	175.764,17 zł
-------------	-------------------	-------------------	----------------------

- W technologii papy termozgrzewalnej wykonano pokrycie dachów budynków Sadowa 2 (cz. wyższa), Grunwaldzka 1, Skłodowskiej 10 oraz cz. niższą Pawilonu Sienkiewicza 45 (nad Meblami), tj. ok. 2.480 m².
- Wymieniono rynny wraz z uchwytyami w bud Sadowa 2 (cz. wyższa), Grunwaldzka 1, Pawilon Sienkiewicza 45 oraz wykonano inne drobne roboty dekarские, jak np. usuwanie nieszczelności pokrycia dachu, wymiana obróbek blacharskich, odcinków rynien i rur spustowych,
- Wyremontowano daszki przed wejściami do klatek w bud. Grunwaldzka 1.

2. REMONTY INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH:

plan	33.600 zł	realizacja	25.836,56 zł
-------------	------------------	-------------------	---------------------

- Przeprowadzono badania okresowe wraz z niezbędnymi robotami remontowymi instalacji odgromowej w budynkach: Skłodowskiej 7 i 10, Cicha 4 i 8, Sienkiewicza 49A, 47B i 45B, oraz wyremontowano instalację odgromową po wymianie pokrycia dachu w budynkach Sadowa 2 i Grunwaldzka 1.
- Wymieniono WLZ-y w budynkach: Sienkiewicza 45B i Cicha 4.
- Zawarto z Zakładem Energetycznym umowę przyłączeniową do budynku Sienkiewicza 45 – przygotowanie do przebudowy WLZ-u. w roku 2009.

3. REMONTY INSTALACJI GAZOWYCH:

plan	21.000 zł	realizacja	0
-------------	------------------	-------------------	----------

- Zaplanowane przebudowy wlotów gazowych wraz z wymianą szafek reduktorowych w budynkach: Skłodowskiej 9 i Spółdzielcza 11A przeniesiono do realizacji w roku następnym.
- Z powodów przedstawionych na wstępie nie zaplanowano i nie wymieniono wewnętrznej instalacji gazowej w żadnym budynku. W latach poprzednich (2002-2007) wymieniono instalację gazową w 12 budynkach – 675 lokalach, co stanowi 37,95% zaplanowanych lokali do wymiany instalacji.

4. REMONTY WEWNĘTRZNYCH INSTALACJI WOD.-KAN. I C.O.:

plan	109.020 zł	realizacja	98.658,04 zł
-------------	-------------------	-------------------	---------------------

- Wymieniono poziomy wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w piwnicach na instalację z PCV z wymianą zaworów i przeniesieniem ich do korytarza piwnicznego, z odtworzeniem instalacji uziemiającej (poziom) w bud.: Sienkiewicza 29 oraz Montwiłła 71. Łącznie wymieniono poziomy w 34 budynkach mieszkalnych co stanowi 91,8% zaplanowanych poziomów do wymiany.
- Wymieniono poziomy kanalizacji sanitarnej z podejściami pod piony w budynkach: Spółdzielcza 11, 11A, 11B i 13.

Wynik finansowy funduszu remontowego nieruchomości budynkowych Osiedla „Centrum” (po korekcie rozliczenia podatku VAT oraz uwzględnieniu finansowania z innych źródeł niż fundusz remontowy) **na 31.12.2008 r. wyniósł: 67.662 zł**

w tym:

- fundusz remontowy n.b. mieszkalnych **100.192 zł**
- fundusz remontowy n.b. użytkowych **- 32.530 zł**

„Plan remontów infrastruktury osiedlowej” opracowywany jest dla całych zasobów osiedla „Centrum”, bowiem infrastruktura osiedlowa obejmuje tereny służące wszystkim mieszkańcom. Należą do niej ciągi pieszo-jezdne, śmietniki, place zabaw i inne urządzenia, które z racji usytuowania nie przynależą do konkretnych nieruchomości budynkowych. Do infrastruktury zaliczamy także sieci c.o., których wymiana finansowana jest z odrębnego odpisu (0,25 zł/m²) płaconego przez wszystkich mieszkańców.

Realizacja w wyrazie rzeczowym i finansowym, przedstawia się następująco:

1. ROBOTY DROGOWE:

plan	320.450 zł	realizacja	342.118,87 zł
-------------	-------------------	-------------------	----------------------

- Wymieniono chodniki z nakładką asfaltową na nawierzchnię z kostki brukowej na terenie Os. Lutniana I, tj. wokół bud. Skłodowskiej 8 i 10.
- Wymieniono nawierzchnię drogi wewnątrzosiedlowej z trylinki na kostkę brukowa w Osiedlu XX-lecia, tj. od wjazdu od ulicy Montwiłła przy bud. Sienkiewicza 43A do bud. Sienkiewicza 49A, wzdłuż garaży wraz z zatokami parkingowymi.
- Wymieniono nawierzchnię z trylinki na kostkę brukową na drodze wewnątrzosiedlowej, zatoce parkingowej i drodze manewrowej przed garażami i śmietnikiem wraz z wykonaniem kanalizacji odwadniającej w Osiedlu Kościuszki.
- Rozebrano boisko z nawierzchnią asfaltową w Osiedlu Kościuszki. Powstały teren zagospodarowano na powiększenie placu zabaw oraz trawnik.
- W grudniu rozpoczęto drugi etap robót drogowych na terenie Osiedla XX-lecia, tj. pomiędzy i za garażami wzdłuż pawilonu Sienkiewicza 45. Zakończenie i rozliczenie robót nastąpi już w 2009 r.

2. DROBNA ARCHITEKTURA:

plan	16.800 zł	realizacja	16.345,18 zł
-------------	------------------	-------------------	---------------------

Wszelkie roboty w tym zakresie wykonano siłami własnymi Administracji:

- Zakupiono materiał do wykonania przęseł ogrodzenia placu zabaw w Osiedlu Kościuszki. W okresie zimowym wykonamy przęsła i wiosną zamontujemy wokół powiększonego placu zabaw.
- Wyremontowano i pomalowano sprzęt zabawowy i ogrodzenia na placach zabaw w Osiedlu XX-lecia, Grunwaldzka i Wólczyńska 8. Na wszystkich placach zabaw zamontowano nowe, kolorowe tablice z regulaminem korzystania z placów zabaw,

