

**Informacja o zaawansowaniu prac remontowych i eksploatacyjnych
w miesiącach styczeń-czerwiec 2011 r.
oraz zamierzeniach na miesiące lipiec-grudzień 2011 r.
w zasobach Osiedla „Centrum”**

Długa i śnieżna zima spowodowała, że zewnętrzne roboty remontowe rozpoczęto dopiero w połowie II kwartału 2011 r. W ograniczonym zakresie wykonywano remonty wewnątrz budynków. Jak co roku w lutym rozstrzygnięto przetargi na planowe roboty remontowe i na początku marca podpisano umowy. Wykonawcy przystąpili do realizacji robót objętych planami remontów na rok 2011 przy sprzyjających warunkach atmosferycznych.

W I półroczu 2011 roku:

- Wymieniono istniejącą stolarkę okienną na okna z PCV w klatkach schodowych w budynku Grunwaldzka 1 – 9 szt.
- Wymieniono także witryny okienne w lokalu użytkowym przy ul. Sienkiewicza 26
- Rozpoczęto wymianę świetlików stalowych z ich przebudową. Na rok bieżący zaplanowana jest wymiana świetlików we wszystkich 11 „punktowcach”. Roboty trwają już w budynkach Sienkiewicza 45A i 47A.



Świetliki w ramach stalowych przed wymianą



Przebudowa świetlika (w trakcie realizacji)

- Pomalowano klatki schodowe w budynkach: Kościuszki 4/6 – 4 kl. oraz Sienkiewicza 33 – 2 kl. do wysokości I piętra,



Kościuszki 4/6



Sienkiewicza 33

- 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. W tym roku wymieniliśmy instalację domofonową w 14 klatkach schodowych Spółdzielcza 11 – 2 kl., Grunwaldzka 5 – 2 kl. (II i IV kl.), Sadowa 2 (III kl.), Skłodowskiej 10 – 2 kl. (I, i III kl.), Skłodowskiej 8 – 3 kl. (I, III i IV kl.), Skłodowskiej 13 – 2 kl. (II i IV kl.), Skłodowskiej 11 – 2 kl. (I i V kl.). **Łącznie instalację domofonową wymieniono już w 92 kl.** Zainteresowanych wymianą instalacji domofonowej ciągle przybywa, do końca kwietnia 2011 r. mieszkańcy 36 budynków (101 kl. schodowych) złożyli pisemne zgody na przejęcie remontów instalacji domofonowych przez Spółdzielnię na zasadach określonych w regulaminie. Wymiana wszystkich zgłoszonych domofonów ze względu na brak środków finansowych na funduszu remontowym nieruchomości nie będzie mogła być zrealizowana w roku bieżącym.
- Wymieniono poziomy kanalizacji sanitarnej w piwnicach w budynkach: Cicha 4, Sienkiewicza 43A, 49A i 45B. We wrześniu zostaną jeszcze wymienione przykanaliki (odcinek kanalizacji od budynku do pierwszej studni kanalizacyjnej)
- Wymieniono WLZ-y w budynku Sienkiewicza 49B – 8 kl. oraz WLZ-y (z podziałem na lokalowe, dźwigów osobowych i pozostałe administracyjne) w budynku Sienkiewicza 29.
- Wykonaliśmy pokrycie dachu w technologii papy termozgrzewalnej w budynkach: Sienkiewicza 45C (część wyższa) oraz Sienkiewicza 33 (cały dach). Przy okazji zostały wymienione niezbędne obróbki blacharskie.
- Zakończono remont elewacji budynku Cicha 8. Termomodernizacja polegała na rozebraniu istniejącego ocieplenia z supremy i wykonaniu ocieplenia w technologii BSO – 14 cm warstwa styropianu z wykończeniem tynkami naciąganyymi silikatowymi. Roboty zostały przejściowo sfinansowane z funduszu remontowego GSM i będą spłacane przez mieszkańców z odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przez kolejne 6 lat przy zwiększonej wysokości o 1,00 zł/m².



Budynek Cicha 8 po termomodernizacji



Budynek Sienkiewicza 47A w trakcie robót

- Taką samą zasadę spłaty zastosowano przy remoncie elewacji (termomodernizacji) budynku Sienkiewicza 47A, który rozpoczął się w czerwcu b.r.

- Trwają także roboty remontowe elewacji budynku Montwiłła 71, polegające na rozebraniu istniejącego ocieplenia z wełny mineralnej i płyt azbestowo-cementowych i wykonaniu ocieplenia w technologii BSO – ocieplenie warstwą styropianu z wykończeniem tynkami naciąganymi silikatowymi. Zakończono roboty na dwóch ścianach elewacji (szczytowej i frontowej). Ze względu na stwierdzenie gniazdowania jerzyków w otworach pod rynnami na pozostałych ścianach budynków i w związku z tym interwencję Stowarzyszenia Na Rzecz Miast – Ogrodów oraz Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie roboty wstrzymano do czasu odlotu ptaków, co nastąpi pod koniec sierpnia b.r.



Zakończony remont elewacji północnej i wschodniej



Elewacja południowa w trakcie remontu

- Trwają roboty remontowe elewacji budynku usługowo-użytkowego Sienkiewicza 45. Przed okresem zimowym wykonano ocieplenie tylnej elewacji w technologii BSO – ocieplenie warstwą styropianu z wykończeniem tynkami naciąganymi silikatowymi. Od wiosny wznowiono roboty na elewacji szczytowej (od ul. Montwiłła) i frontowej (od ul. Sienkiewicza) w technologii docieplenia fasadowego wentylowanego – ocieplenie warstwą wełny mineralnej obudowanej panelami aluminiowymi.



Elewacja tylna (południowa) w technologii BSO



Elewacja szczytowa i frontowa w technologii docieplenia fasadowego wentylowanego z obudową panelami aluminiowymi

- Na wniosek mieszkańców nieruchomości Grunwaldzka 1, Rada Nadzorcza uchwałą nr 103/2010 z dnia 20 grudnia 2010 r. wyraziła zgodę na przejściowe sfinansowanie z funduszu remontowego GSM robót remontowych w budynku: tj. ocieplenie elewacji budynku wraz z kapitalnym remontem loggi i balkonów, malowanie klatek schodowych i wymiana okien w klatkach schodowych. Spłata zadłużenia nastąpi z wpłat na fundusz remontowy nieruchomości budynkowej wnoszonych przez mieszkańców od 1 stycznia 2011 r. w podwyższonej wysokości 2,12 zł/m² a od 1 kwietnia 1,62 zł/m² przez okres ok. 6 lat. Okna w klatkach schodowych wymieniono w marcu, a remont elewacji rozpoczął się w lipcu b.r. Malowanie klatek zostanie wykonane po zakończeniu robót elewacyjnych.
- Przebudowaliśmy 2 istniejące śmietniki o konstrukcji szkieletowej z obudowa z blachy trapezowej powlekanej w celu powiększenia ich powierzchni. Po przebudowie do śmietników można wstawić dodatkowo 3 i 2 pojemniki.



Śmietnik dla budynków Sienkiewicza 49B i Cicha 8



Śmietnik przy budynku Montwiłła 71

- Wymieniliśmy odwodnienia liniowe od rur spustowych przechodzące przez chodniki na typu „ciężkiego” odporne na uszkodzenia spowodowane przez wjeżdżające samochody. Łącznie wymieniono 18 odpływów, w tym przed budynkami: Wólczyńska 8 – 4 szt., Sienkiewicza 49B – 8 szt., Montwiłła 71 – 5 szt. i 11 Listopada 48 – 1 szt. o dł. 5 mb.



- Na budynkach Sienkiewicza 27, 29 i 33 na ścianach przy zsykach zamontowaliśmy odboje z blachy nierdzewnej, zabezpieczające ocieplone elewacje przed mechanicznym uszkodzeniem.
- Dokonaliśmy licznych nasadzeń drzew, żywopłotów i krzewów (w formie skupin), m.in. przy budynkach Grunwaldzka 1 i 3, Sadowa 2, Grunwaldzka 4 i 5, Sienkiewicza 28, 45A, 43A i 45B, Cicha 4, Skłodowskiej 9 i 10, Kościuszki 2 i 4/6, Kilińskiego 1 i 3, Wólczyńska 8, (łącznie 1.279 szt. krzewów i 6 drzew).



Grunwaldzka 1 i 3



Skłodowskiej 10

Osiedle Kościuszki

- Przeprowadziliśmy redukcje gałęzi drzew, które zagrażają bezpieczeństwu i w znacznym stopniu powodują niedoświetlenie lokali (z podnośnika i przy użyciu sprzętu alpinistycznego), w szczególności: przy budynku Grunwaldzka 4 – 7 szt., przy budynku Skłodowskiej 7 – 5 szt. Wycięliśmy ogromną topolę na terenie parkingu przy budynku Sadowa 2 oraz wyfrezowaliśmy 2 karpy po wyciętych drzewach. Właściciele garaży przy ulicy Sadowej wycięli 3 topole rosnące bezpośrednio przy budynku. Dodatkowo siłami własnymi pracowników administracji usunęliśmy 3 szt. mniejszych suchych drzew oraz dokonaliśmy korekty (z drabiny) kilkunastu niższych drzew i krzewów.

- Roboty drogowe na terenie osiedli zostały w większości wykonane w latach ubiegłych. Pozostała do uzupełnienia wymiana nawierzchni kilka chodników oraz innych terenów utwardzonych. Wymieniliśmy nawierzchnię chodnika – dojście do hydroforni i kotłowni Osiedla Lutniana I. Wspólnie z Urzędem Miasta wymieniliśmy nawierzchnię chodnika od Osiedla Lutniana II do ulicy Radońskiej i garaży. Wykonaliśmy chodnik od budynku Grunwaldzka 1 do osiedlowego śmietnika. Poszerzyliśmy płytami EKO z krawężnikiem asfaltowy parking dla budynków Grunwaldzka 1 i 3 oraz wymieniliśmy nawierzchnię podjazdu do tego parkingu (z asfaltu na kostkę brukową).



Przebudowa parkingu przed budynkami Grunwaldzka 1 i 3

- W celu poprawienia działania przewodów grawitacyjnych zamontowaliśmy nasady kominowe typu „szenard” na zbiorczych przewodach wentylacyjnych (11 szt.) oraz na zbiorczych przewodach spalinowych (13 szt.) w budynku Wólczyńska 8.
- Wykonaliśmy ogrodzenie placu zabaw w Osiedlu Spółdzielcza.
- Zakończyliśmy montaż osiedlowych tablic ogłoszeniowych na terenie osiedli Kościuszki, Lutniana I i Lutniana II oraz Grunwaldzka.
- Gdy stopniał śnieg rozpoczęliśmy sprzątanie i grabienie terenów zielonych, szczególnie z zanieczyszczeń, które przez całą zimę pozostawiali na trawnikach nasi „pupile”. Jeszcze raz apelujemy do właścicieli psów o sprzątanie po swoich psach. Na terenach osiedli do słupów zamontowane są uchwyty z jednorazowymi pakietami do sprzątania po psach, nie wstydzmy się ich używać.
- Pod koniec maja wykonaliśmy pierwsze koszenie trawników, a na przełomie czerwca i lipca pielęgnacyjne cięcie żywopłotów i krzewów oraz rozpoczęliśmy drugie koszenie trawników.
- W czerwcu został zlikwidowany istniejący plac zabaw przed budynkiem Skłodowskiej 7. Wykonawca robót firma SKANSKA na zlecenie Urzędu Miasta przeprowadza rewitalizację terenów tzw. Stawów Goliana wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. drogi, chodniki, parkingi, plac zabaw, boiska, itp. Wyłączenie tego terenu z użytkowania stanowi pewne utrudnienie dla naszych mieszkańców, ale już w czerwcu 2012 r. roboty zostaną zakończone i teren będzie ozdobą dla naszego osiedla Lutniana I.
- Również w czerwcu rozpoczął się remont Willi Radogoszcz. Roboty na zlecenie Urzędu Miasta prowadzi także firma SKANSKA. Zaplecze budowy sąsiaduje z naszym Osiedlem Lutniana II i jest pewnym utrudnieniem dla mieszkańców. Zakończenie robót planowane jest na czerwiec 2012 r.

WYKONANE PRZEGLĄDY OKRESOWE ZASOBÓW w I półroczu r.

- Przeprowadzono **okresowe (roczne) kontrole przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych** w budynkach:
 - w marcu – Grunwaldzka 1, 3, 4 i 5 oraz Wólczyńska 8,
 - w kwietniu – Sienkiewicza 45C, 49B oraz Cicha 4 i 8
 - w maju – Sienkiewicza 43A, 45A, 47A, 49A, 45B, 47B, Montwiłła 71, Sadowa 2 i 4 oraz w Osiedlu Kościuszki,
- W lutym i w maju przeprowadzono **okresową (pięcioletnią) kontrolę sprawności technicznej instalacji gazowej w budynkach wraz z przeglądem urządzeń gazowych połączoną z uproszczoną próbą szczelności instalacji gazowej** w budynkach mieszkalnych przy ulicy Wólczyńskiej 8 i Sadowa 2,
- Także w maju przeprowadzono **kontrole i pomiary okresowe (pięcioletnie) oraz konieczne remonty instalacji odgromowych** w budynkach: Sienkiewicza 27, 29 i 33,
- Od 6 kwietnia do 14 maja przeprowadzono **wiosenne okresowe (roczne) przeglądy budynków mieszkalnych i użytkowych oraz obiektów małej architektury i terenów osiedlowych**. W ich wyniku, skorygowano „Plany remontów nieruchomości budynkowych oraz infrastruktury osiedlowej na rok 2011”. Korekta (zwiększenie zakresu rzeczowego) została dokonana w ramach środków finansowych zgromadzonych przez poszczególne nieruchomości na funduszu remontowym.
- W kwietniu Urząd Dozoru Technicznego **dokonał badań okresowych dźwigów osobowych** w budynkach Sienkiewicza 27, 29 i 33.

ZAMIERZENIA REMONTOWE I EKSPLOATACYJNE na II półroczu 2011 r.:

W drugim półroczu , a w szczególności do okresu zimowego zostaną zakończone wszystkie roboty remontowe „zewnątrzne”. Na późną jesień z kontynuacją na początku przyszłego roku planowane są roboty remontowe wewnętrzne i tak:

- Zakończymy wymianę z przebudową wszystkich 11 świetlików w budynkach jednoklatkowych,
- Zakończymy remonty elewacji budynków Grunwaldzka 1, Sienkiewicza 47A, Montwiłła 71 i Sienkiewicza 45.
- Pomalujemy klatki schodowe w budynku Grunwaldzka 1 (po zakończeniu robót remontowych elewacji, Cicha 8 (po zakończeniu robót związanych z przebudową świetlika i wymiana instalacji RTV i Data).
- Wymienimy przykanaliki do budynków Sienkiewicza 43A, 49A, 45B i Cicha 4.
- Pod koniec września planujemy przeprowadzić trzecie koszenie trawników,
- Zamontujemy ocieplane nasady kominowe na zbiorczych przewodach spalinowych w budynkach Skłodowskiej 8 i 11.
- Wymienimy wewnętrzną instalację RTV i Data z szeregowej na gwiazdzistą w budynkach: Cicha 8, Grunwaldzka 3 i 4, Sadowa 4, Skłodowskiej 13 i Sienkiewicza 27,
- Wymienimy wewnętrzną instalację gazową ze skręcanej na spawaną (w obrębie mieszkań z rur miedzianych) w budynkach Kilińskiego 3 i Spółdzielcza 13,

PLANOWANE PRZEGLĄDY OKRESOWE w II półroczu 2011 r.

- Zostaną przeprowadzone **okresowe (roczne) kontrole przewodów kominowych** spalinowych i wentylacyjnych w budynkach:
we wrześniu – Osiedle Spółdzielcza, Lutniana I oraz 11 Listopada 48
w październiku – Sienkiewicza 27, 29 i 33 oraz Pańska 4a
- Rozpoczną się we wrześniu i potrwać do listopada **okresowe (pięcioletnie) przeglądy wraz z wymaganymi pomiarami ochrony przeciwporażeniowej i badaniami stanu izolacji** w lokalach mieszkalnych i pomieszczeniach administracyjnych w budynkach:
 - Os. Spółdzielcza
 - Os. Kościuszki
- Przed okresem zimowym przeprowadzimy przegląd zasobów pod kątem przygotowania do zimy.

Szczegółowe informacje o terminach udostępnienia lokali do przeglądu zostaną zamieszczone w gablotach w klatkach schodowych.

Kierownik Osiedla „Centrum”
Ewa Rytel

zdjęcia: Mirosława Czerechowicz