

Sprawozdanie

z działalności Administracji Osiedla "Centrum"

za rok 2016

1. Informacje ogólne.

Działalność Administracji Osiedla „Centrum” w roku 2016 nie uległa zmianie w zakresie ogólnie wyznaczonych zadań i obowiązków. Od stycznia 2016 r. pracowaliśmy w zmniejszonym zatrudnieniu w dziale rozliczeń mediów z powodu powszechnego wprowadzenia radiowych rozliczeń mediów. Odnotowaliśmy także kilka innych zmian osobowych, m.in. z dniem 31 grudnia 2016 r. na emeryturę odszedł specjalista ds. energetycznych, zajmujący się szeroko rozumianą gospodarką ciepłą. W przeliczeniu na etaty zatrudnienie wyniosło 29,25 etatu. W grupie pracowników na stanowiskach nierobotniczych – 8,25 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 gwiazdzistą, kontynuować wymianę wewnętrznej instalacji gazowej w kolejnych 6 budynkach, wymienić dźwigi osobowe, rozpocząć wymianę poziomów instalacji centralnego ogrzewania w 8 budynkach oraz zaplanować na 2017 rok wymianę instalacji gazowej w 4 dużych budynkach i wymianę poziomów instalacji centralnego ogrzewania w 2 budynkach. Zasadne byłoby wyremontowanie i docieplenie elewacji budynków w Osiedlu Sadowa II (Sadowa 2 i 4 oraz Grunwaldzka 4 i 5), jednak mieszkańcy tych nieruchomości nie wyrażają chęci na dobrowolne zwiększenie odpisu na fundusz remontowy, z przeznaczeniem na remont elewacji.

Kontynuujemy wymianę istniejącego oświetlenia klatek schodowych na energooszczędne oświetlenie typu LED, w 2016 r. wymieniliśmy lampy w remontowanych 10 budynkach – 35 klatkach schodowych, w roku 2017 zaplanowaliśmy wymianę w 5 budynkach – 12 klatkach schodowych, tj. w klatkach w tym roku remontowanych, ale również w tych, które były wyremontowane w technologii gładzi gipsowej w ostatnich 3-4 latach.

Kontynuujemy również ocieplanie stropodachów wentylowanych metodą wdmuchiwania, co zapobiega stratom ciepła z budynku przez strop nad ostatnią kondygnacją w okresie zimy, a także zmniejsza przenikanie gorąca w czasie upalnego lata. Tą metodą w latach 2015/2016 ociepliliśmy stropodachy w 5 budynkach Osiedla Lutniana I – Skłodowskiej 7, 8, 9,10 i 11, oraz Sienkiewicza 45 i 11 Listopada 48. Pierwsze efekty poprawy izolacyjności były zauważalne w trakcie minionego upalnego lata. Dla tych budynków, jeśli wcześniej zostały poddane kompleksowej termomodernizacji (pełnemu ociepleniu ścian zewnętrznych) będzie można opracować świadectwa energetyczne. Na takie ocieplenie czeka jeszcze 7 budynków ze stropodachami wentylowanymi, które ocieplimy gdy nieruchomości zgromadzą potrzebne środki finansowe na funduszu remontowym. Pozostałe budynki mają stropodachy, które wymagają ocieplenia warstwą styropianu lub wełny mineralnej i takie działania podejmiemy w połączeniu z wymianą pokrycia dachu, oczywiście jak zawsze ze środków zgromadzonych przez nieruchomość.

Nadal jest niewielkie zainteresowanie wśród mieszkańców do przenoszenia odrębnej własności lokali. W 2016 r. ustanowiono odrębną własność 12 lokali mieszkalnych, łącznie od czasu obowiązywania znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odrębną własność ustanowiono dla 561 lokali. W odrębną własność w 2016 r. nie przekształcono żadnego garażu, (łącznie przekształcone są 23 garaże). Nie ma złożonych wniosków oczekujących na realizację. Po raz pierwszy w odrębną własność przekształcono 2 lokale użytkowe.

W ramach porządkowania spraw terenowo-własnościowych zlikwidowano plac zabaw przy budynku Wólczyńska 8, usytuowany na działce Gminy Grodzisk. Burmistrz na terenach pomiędzy naszymi budynkami Wólczyńska 8, Grunwaldzka 5 a osiedlem deweloperskim zaplanował utworzenie terenu rekreacyjnego z placem zabaw – taką miniaturę „Stawów Goliana”. Koncepcję przedstawił na spotkaniu w SP nr 6 wszystkim mieszkańcom okolicznych budynków.

Gmina zaplanowała również renowację wszystkich terenów zielonych wzdłuż ulic Sadowa, Grunwaldzka i Cicha, po modernizacji nawierzchni dróg i chodników. Obecnie nasze tereny wokół Pawilonu Grunwaldzka 4A na podstawie porozumienia, na inwestycję przejęło Miasto i wykona rekultywację na podstawie projektu opracowanego na swoje zlecenie.

Grupa inicjatywna w porozumieniu z Radą Miasta i Gminy Grodzisk Maz. oraz Burmistrzem w celu uczczenia pamięci zasłużonego dla mieszkańców Feliksa Dzierżanowskiego – założyciela Ogniska Muzycznego w Grodzisku Maz. chce utworzyć i nazwać jego imieniem skwer wokół budynku RADOGOSZCZ, gdzie przed laty mieściło się Ognisko. Na skwerze zostanie

umieszczona tablica upamiętniająca, a służby komunalne upiększą teren skweru i obejmą stałą konserwację. Uroczystość otwarcia planowana jest na maj 2017 r.

Na naszym budynku przy ul. Kościuszki 6 we wrześniu 2016 r. poprzez zamontowanie tablicy pamiątkowej, Urząd Miejski upamiętnił innego sławnego grodziszczanina Zdzisława Słoniewicza – harcmistrza, nauczyciela i wychowawcy wielu pokoleń oraz Komendanta ZHP w Grodzisku Mazowieckim w latach 1932-1939.

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 odbierającą odpady ponownie przebiegło bardzo sprawnie organizacyjnie. Nasi gospodarze grabili liście i pakowali w worki (zużyliśmy 2.900 worków), a konserwatorzy zbierali i przewozili ciągnikiem worki do kontenera ustawionego na terenie kotłowni XX-lecia. Zima na zakończenie roku 2016 była bardzo łagodna, przez co nie musieliśmy ponosić dodatkowych kosztów na odśnieżanie i usuwanie sopli. Naszym ciągniczkiem przez ostatnich 11 lat przewoziliśmy liście, odpady wielkogabarytowe, piasek, sprzęty zabawowe, materiały i wiele innych. Odśnieżanie pługiem zamocowanym do ciągniczka przez wiele lat pomagało w zimowym utrzymaniu terenów osiedlowych, ale ciągnik zużył się i dalsze jego naprawianie stało się nieefektywne i nieekonomiczne. Na 2017 r. zaplanowaliśmy zakup nowego mikrociągnika, który jest niezbędny w codziennym utrzymaniu zasobów.

Jak w latach poprzednich nasi gospodarze występowali w roli doręczycieli korespondencji do mieszkańców, a jednocześnie przekazywali informacje zwrotne od mieszkańców do Administracji. Dostarczyli ok. 16.000 szt. korespondencji, w tym 8.520 do skrzynek „euro” i 7.480 szt. za pokwitowaniem, dodatkowo zamieszczali informacje i ogłoszenia dla mieszkańców w gablotach i na klatkach schodowych. Ilość dostarczanej korespondencji znacznie zmniejszyła się z powodu wprowadzenia zaliczkowego (co pół roku) rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, oraz 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 własnego dłużnika oraz jedną 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 odrębnej własności 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 czterech innych bardzo zadłużonych lokali „własnościowych”, ale nie znalazły nabywców.

Wszystkie budynki mają już wymienione instalacje RTV na gwiazdziste, tylko 15 lokali zrezygnowało z przyłączenia swoich lokali do sieci (nie oglądają telewizji w ogóle), ale stopniowo zgłaszają się do dokonania wymiany „lokalówek”. W naszym osiedlu praktycznie nie ma zainteresowania ze strony mieszkańców do przyłączania (przy rezygnacji z TVKab. GSM) lokali do „obcych” nadawców programów telewizyjnych i internetu, których pionierzy instalacji telekomunikacyjnych poprowadzone są w klatkach schodowych.

Regularnie stosujemy metodę uregulowaną w „*Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Grodziskiej 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.

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 całym zasobach,
- Bieżącą obsługę i konserwację urządzeń i instalacji elektrycznych administracyjnych we wszystkich budynkach włącznie z kotłowniami,
- Serwisową obsługę gazowych stacji redukcyjnych,
- Serwisową obsługę urządzeń kotłowni,
- 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 (30 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 12 wodomierzy zimnej wody (wszystkie wodomierze z nakładką radiową). Wszystkie lokale mieszkalne są już opomiarowane, w tym z nakładką do odczytu radiowego 1.726 lokali, 44 lokale są opomiarowane w wodomierze bez nakładki radiowej (wodomierze z aktualną legalizacją). Odczyt tych wodomierzy, co kwartał dokonywany jest przez Inspektorów ds. Rozliczeń Mediów, a 4 lokale uznane zostały za nieopomiarowane z powodu braku legalizacji, bądź uszkodzenia wodomierza (rozliczane zgodnie z regulaminem tzw. „ryczałtem”).

Opomiarowanie z wykorzystaniem nakładek radiowych 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), tak „karnie” zostały rozliczone 4 lokale. Rozliczenie czwartego 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. Kontrolne radiowe odczyty, co kwartał pozwoliły uniknąć lokatorom nadmiernych zużyć wody przez nieuwagę (np. cieknąca spłuczka), bowiem po naszym sygnale mogli naprawić uszkodzone urządzenie. Było trzech rekordzistów, doprowadzili do zużycia wody 189 m³ i 101 m³/kwartał na lokal mieszkalny i 322 m³/półrocze na lokal użytkowy. Stały monitoring radiowy wodomierzy i kontynuacja likwidacji wodomierzy zamontowanych na tzw. „obejściach” spowodowały, że średnio „niebilansująca się” woda w budynkach zmniejszyła do 1,23%, są jednak budynki, w których te wartości są znacznie większe. Ma to m.in. wpływ na nadwyżkę kosztów nad wpływami na eksploatacji w tych budynkach.

Rok 2016 był pierwszym okresem rozliczeniowym po wprowadzeniu zaliczkowych opłat za ciepło. Opłaty zaliczkowe wprowadzono na zasadach określonych w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne

ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej” przyjętym przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 69/2015 r. w dniu 16.11.2015 r. i obowiązuje od 01.01.2016 r. Opłaty zaliczkowe zostały ustalone indywidualnie dla każdego budynku na podstawie średniego zużycia ciepła z poprzednich trzech lat. Od października 2016 r. z powodu nadwyżki wpływów z zaliczek nad kosztami gospodarki cieplnej za pierwsze półrocze 2016 r. opłaty zaliczkowe zmniejszono o 10%.

Od czerwca 2016 r. nastąpiła zmiana operatora oprogramowania księgowo-rozliczeniowego w GSM na oprogramowanie firmy Sbit. W związku z tym na stronie internetowej grodzisk.sbit.net.pl udostępniono usługę przeglądania kartoteki opłat za użytkowanie lokalu. Dla wszystkich mieszkańców (posiadających tytuł prawny do lokalu) zostały wygenerowane i przekazane za pisemnym pokwitowaniem, kod użytkownika i hasło do konta. Na stronie na bieżąco można sprawdzić saldo, opłaty jednostkowe oraz stany wodomierzy. Nie wszyscy jeszcze odebrali kod i hasło, a ustawa o ochronie danych osobowych (dostęp do danych wrażliwych) nie pozwala nam w inny sposób je dostarczyć.

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 2016 r. było 1.678, z tego w zakresie gospodarki cieplnej 257. Prowadzimy również rejestry i przekazujemy zgłoszenia nw. awarii i usterek zewnętrznym firmom serwisującym:

- braku sygnału i właściwego odbioru TVKab. – 29 zgłoszeń,
- zieleniarskich – 158 zgłoszeń,
- pracy wind – 5 zgłoszeń,
- wewnątrz lokalowych przecieków oraz zalań – 33 zgłoszeń,
- elektrycznych – 213 zgłoszeń + 750 wymienionych żarówek,
- domofonów – 101 zgłoszeń,
- wezwań lokatorów – 38 zgłoszenia,
- niedziałających lamp na terenie osiedla – 43 zgłoszeń,
- policyjnych – 10 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), protokólnego potwierdzenia oraz prowadzenia licznej korespondencji (teraz najczęściej e-mailowej) z firmami ubezpieczeniowymi.

Kolejny, już piąty 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 nieruchomego właścicieli lokali. Zawarta w 2012 r. umowa

między 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). W 2016 r. oferta odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym została znacznie rozszerzona o wariant Bezpieczny Plus.

Wielu mieszkańców Spółdzielni już skorzystało z oferty ubezpieczeniowej ze składki płatnej „przy czynszu”. 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, 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 10,00 zł. – wariant podstawowy „*Bezpieczny*”, w wariantcie „*Bezpieczny Plus*” składka jest o 2,00 zł wyższa, naliczana jest w okresie miesięcznym i regulowana „przy czynszu”. Wysokość składki uzależniona jest od wybranego wariantu z sumą ubezpieczenia mieszkania. Górna granica odpowiedzialności UNIQA TU S.A. z tytułu ubezpieczenia OC wynosi nawet 500.000 zł. 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 corocznych przeglądów zasobów, zgłoszeń naszych mieszkańców i gospodarzy 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 15 szt. krzewów martwych lub kolidujących z istniejącą infrastrukturą. Firma zewnętrzna wykonała korektę 19 drzew (przy pomocy podnośnika lub alpinistycznie) i sfrezowano 5 sztuk dużych karp po usuwanych wcześniej topolach.

Coraz częściej, zmienne i nieprzewidywalne zjawiska pogodowe w postaci silnego wiatru, ulewnego deszczu, gradobicia, dają się we znaki i powodują liczne zniszczenia na naszych osiedlach. W zeszłym roku z powodu silnego wiatru wyrwane zostały dwa drzewa, na szczęście nikt nie ucierpiał. Silny wiatr spowodował także obłamanie dużych konarów z drzew rosnących na osiedlu Lutniana I i Spółdzielcza. Staramy się na bieżąco usuwać potencjalne zagrożenia: zamierające drzewa i konary grożące obłamaniem ale pomimo wszystko takie zdarzenia mają miejsce, są one nieprzewidywalne i ciężko im zapobiegać. Znowelizowana *ustawa o ochronie przyrody* z dnia 16 grudnia 2016 r. nie wniosła istotnych zmian na terenach spółdzielczych (wycinka bez zezwolenia dotyczy tylko drzew rosnących na działkach będących własnością osób fizycznych), jednak wielu mieszkańców nie zwracając uwagi, że drzewa są naszym wspólnym dobrem próbowało wymóc na nas wycięcie zdrowych drzew, które im osobiście z jakiś względów przeszkadzają.

W 2016 roku do Urzędu Gminy zostało złożonych 8 wniosków o wydanie zezwolenia na usunięcie 19 sztuk drzew i 9 m² krzewów rosnących na terenie Osiedla „Centrum”. Złożenie wniosków podyktowane było złym stanem

zdrowotnym roślin (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.

Nadal obowiązuje wprowadzona od września 2015 r. nowelizacja ustawy *o ochronie przyrody*, która 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. 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 19 drzew. Na podstawie prawomocnych decyzji z roku 2015 i 2016 wyciętych zostało 20 drzew, w tym 10 sztuk „siłami własnymi”.

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 7.000 m². Z powodu utrzymującej się suszy w okresie letnim konieczne było podlewanie nasadzeń drzew i krzewów. W terminie wiosennym i jesiennym posadzonych zostało około 350 szt. krzewów w formie żywopłotów i skupin, 23 szt. drzew ozdobnych. Zrekultywowanych zostało 360 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 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 sytuacjach zlecaliśmy redukcję drzew specjalistycznej firmie, wcześniej uzgadniając z ZE nieodpłatne wyłączenie energii na czas prowadzenia robót. Pewne problemy występują również we współpracy z Zakładem Gospodarki Komunalnej, która obsługuje m.in. oświetlenie terenów osiedlowych. Kilka opraw świetlnych na terenach naszych osiedli od dawna jest nieczynnych (uszkodzonych), co powoduje znaczne utrudnienia dla naszych mieszkańców, zwłaszcza w okresie jesienno-zimowych, gdy wcześniej zapada zmrok. Zmuszeni byliśmy nawet do pisemnej interwencji u Burmistrza w tym temacie.

Nadal propagujemy wśród mieszkańców potrzebę i konieczność sprzątania po swoich psach, jednak nie kupujemy i nie uzupełniamy zamontowanych uchwyty 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 sprzątania psich odchodów i ich systematycznie używać. Niezbędna jest tu pomoc (presja) ze strony sąsiadów, dopóki właściwe służby (Straż Miejska) nie będą egzekwowały obowiązku sprzątania 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 od 1 stycznia 2016 r. 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% - 3.088 osób) zadeklarowała segregowanie odpadów, przy obciążeniu opłatą 9,80 zł/osobę, tylko nieliczni (ok. 8% - 248 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”. Nowa propozycja rządu (prawdopodobnie będzie obowiązywać od 1 lipca 2017 r.) segregowania odpadów na kilka dodatkowych frakcji, z ogólnopolskim ujednoczeniem

kolorów pojemników do segregacji, będzie nowym wyzwaniem organizacyjnym i kosztowym zarówno dla nas jak i dla mieszkańców.

Administracja czynnie współpracuje z firmą 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, a zwłaszcza podrzucaniu odpadów szkodliwych i niebezpiecznych, jak papa, azbest itp.

Problemy mieszkańców polegające na podjęciu decyzji większością głosów, rozwiązujemy nadal w formie wypowiedzania się w drodze wypełniania ankiet. W 2016 roku taką metodą posługiwaliśmy się m.in. przy ustawieniu ławki na wniosek osoby niepełnosprawnej przy budynku Sienkiewicza 47A, likwidacji ławki przy budynku Kilińskiego 3 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 przestrzegane, a wręcz ignorowane. Zdarzają się także przypadki samowolnego przenoszenia piecyków gazowych do łazienek, które nie spełniają wymogów kubaturowych, lub włączania przewodów odprowadzających spaliny w kratki wentylacyjne, ten brak wyobraźni i łamanie 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 Dzielnicowych w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godzinach od 16⁰⁰÷17⁰⁰ w siedzibie Administracji, jednak zainteresowania mieszkańców taką formą współpracy z Policją jest niewielkie. Mieszkańcy ograniczają się do przekazywania swoich problemów telefonicznie i najczęściej anonimowo do Administracji, nie chcą współpracować z Dzielnicowymi, a zgłoszenia bardzo często okazują się „donosami”, do których nikt się nie przyznaje i nie potwierdza. Tworzona przez Policję „Mapa zagrożeń” dla powiatu grodzkiego, która miała uaktywnić mieszkańców, pozostała pustym hasłem, nie wdrożonym do konsultacji społecznych.

Na zakończenie tego rozdziału jak co roku przedstawiamy w wyrazie rzeczowo-statystycznym realizację niektórych wybranych dziedzin działalności administracyjnej. Dokonano 2.464 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. – 725
- inne sprawy związane z gospodarką lokalową – 1.739

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, także osoby zatrudnione na stanowisku administratora, posiadają odpowiednie uprawnienia – „certyfikat administratora”, nadzór nad robotami remontowymi prowadzi inspektor z uprawnieniami budowlanymi, a tematem „zieleni osiedlowej” zajmuje się inspektor 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 48 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 ciepłej 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 GUS 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 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 wprowadziła 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 wprowadzono 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 zdarzały się jednak i najczęściej spowodowane były nieznaną zasad 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. Od października 2016 r. opłaty zaliczkowe zmniejszono o 10% po stwierdzeniu nadwyżki wpływów nad kosztami, po analizie finansowej gospodarki ciepłej pierwszego półrocza 2016 r.

Poniżej przedstawiamy zestawienie porównawcze ilości wyprodukowanego i rozliczonego ciepła dla poszczególnych kotłowni osiedlowych w roku 2016, 2015 i 2014

Kotłownia	2016 GJ	2015 GJ	2014 GJ
Montwiła 69	35.614	30.066	31.391
Pańska 8	5.099	4.450	4.484
w tym dla potrzeb c.c.w.	1.559	1.510	1.505
11 Listopada 48	1.291	1.106	1.224

Realizacja planu remontów za rok 2016 przedstawia się następująco:

I. Wykonane remonty oraz przeglądy kotłowni w wyrazie finansowym:

- wartość ogółem: 105.356 zł w tym:

1. Kotłownia Montwiła 69 - wartość: 68.983 zł
2. Kotłownia Pańska 8 - wartość: 28.151 zł
3. Kotłownia 11 Listopada 48 - wartość 8.222 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 2016 zostały wykonane (oprócz przeglądów technicznych) następujące najważniejsze roboty planowe i pozaplanowe:

1. Kotłownia Montwiła 69:

- modernizacja układu upustowo-nadmiarowego z wykorzystaniem zaworu z napędem elektrycznym i sterownika
- montaż elektronicznego przełącznika lato-zima (zatrzymanie pracy kotłowni na podstawie temperatury zewnętrznej) z rejestracją temperatury zewnętrznej i obiegów c.o.
- remont (malowanie) klatki schodowej i pomieszczenia biurowego
- wymiana awaryjna przyłącza wodociągowego do budynku kotłowni Dn 50
- wymiana awaryjna zaworów mieszających Honeywell Dn 150 – szt. 2
- wymianę reduktora gazowego RMG 330 w stacji redukcyjno-pomiarowej przeniesiono do realizacji w roku 2017.

2. Kotłownia Pańska 8:

- montaż elektronicznego przełącznika lato-zima (zatrzymanie pracy kotłowni na podstawie temperatury zewnętrznej) z rejestracją temperatury zewnętrznej i obiegów c.o., w tym również możliwość podglądu przez internet
- remont palników Weishaupt (wymiana łożysk i tarcz spiętrzających) na kotłach Viessmann – szt. 2
- wymiana stacji uzdatniania wody na model BWT GIT77 – szt. 1
- wymiana zaworu odcinającego dopływ gazu typ MAG 3 – szt. 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 awaryjna stacji uzdatniania wody na model BWT GIT77 – szt. 1
- Zdjęto z planu wymianę pompy układu obiegowego c.o.

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

- wartość robót ogółem (z materiałami): 31.780 zł

Ponieważ w latach 2001÷2012 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.:

- 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 Sienkiewicza 45C, Sienkiewicza 49B i Kilińskiego 3 wykazanych w innej części sprawozdania.

2. Działalność społeczno-wychowawcza.

W 2016 roku minęło pięć lat od zawieszenia działalności społeczno-wychowawczej, prowadzonej 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 z Oddziałem w Grodzisku Maz., „Klubu Seniora” oraz Polskiego Związku Wędkarzy z Oddziałem w Grodzisku Maz.

Administracja Osiedla „Centrum” wspierała, także działalność Środowiskowego Ogniska Wychowawczego „Towarzystwa Przyjaciół Dzieci” w Grodzisku Maz. Na początku 2016 roku, TPD zawiesiło swoją działalność, prowadzoną na terenie naszej gminy. W czasie swojej długoletniej działalności zawsze na pierwszym miejscu stawiane było dobro dziecka. TPD pomagało dzieciom zarówno tym zdrowym jak i niepełnosprawnym, z rodzin pełnych, rozbitych, niewydolnych wychowawczo oraz biednych. Pomoc dziecku i wspieranie jego rozwoju jest działalnością ponadczasową, dlatego z przykrością przyjęliśmy informację, że wznowienie działalności nie jest planowane.

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,

W grudniu 2016 roku zakupiono i zamontowano na Osiedlu Kościuszki oraz Osiedlu Spółdzielcza (w bliskim sąsiedztwie placów zabaw) nowy sprzęt rekreacyjny tj. plenerowa siłownia. W skład zestawu do ćwiczeń wchodzi cztery podwójne urządzenia rekreacyjne: biegacz-pylon-steper, steper+pylon+narciarz, twister+pylon+wahadło, kolarz+pylon+orbitek. Zakup tego typu sprzętu ma za zadanie rozwój kultury fizycznej i rekreacji w celu poprawy stanu zdrowia oraz satysfakcji mieszkańców. Zauważyliśmy duże zainteresowanie taką formą spędzania wolnego czasu, nie tylko wśród młodszych naszych mieszkańców, ale także seniorów. Zakup sprzętu został sfinansowany z funduszu społeczno-wychowawczego na kwotę **18.607,53 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 - wznowienie działalności nie jest planowane.

III. Pozostała działalność społeczno-wychowawcza.

1. *Polski Związek Wędkarski Oddział w Grodzisku Maz.*

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 26 czerwca 2016 roku na Stawach „Goliana” został zorganizowany „Festyn Wędkarski”. W programie przewidziane zostały, różne atrakcje dla dzieci do 14 lat m.in. wędkowanie sprawnościowe dla najmłodszych, tarcza Arenberga (rzuty sprawnościowe), skish spinningowy, spinningowanie na stawie (rzuty do celu), zabawy zręcznościowe, oraz wędkowanie wędką szczęścia.
- W dniu 4 września 2016 r. w Natolinie pod Grodziskiem Maz., na gliniance „Nowa” została zorganizowana impreza plenerowa „Pożegnanie Lata 2016” oraz „Turniej Rodzin Wędkujących”. Na imprezie odbyły się towarzyskie zawody wędkarsko – spławikowe dla dzieci w dwóch kategoriach wiekowych do 10 lat oraz od 11 do 14 lat. Ponadto zostały rozegrane konkurencje na najlepszą rodzinę wędkarską. Na imprezie przewidziano wiele atrakcji dla najmłodszych takie jak: zabawy zręcznościowe, słodki poczęstunek, napoje orzeźwiające. Każde dziecko otrzymało nagrodę rzeczową, ale o przydziale nagrody decydowała wędką szczęścia. W drużynie rodzin wędkujących liczba zawodników mogła być nieograniczona, wynik uzyskany przez drużynę był dzielony przez ich liczbę. Otrzymały wyłonił zwycięstwo oraz zajęte miejsce w turnieju. Najlepszym zostały wręczone nagrody honorowe i dyplomy okolicznościowe. Zakup nagród dla uczestników powyższych imprez oraz poczęstunek został dofinansowany z funduszu społeczno-wychowawczego na kwotę **3.196,82 zł**.

2. *Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów.*

Działalność wśród mieszkańców naszego osiedla, będących członkami Polskiego Związku, Rencistów i Inwalidów prowadzi Oddział Rejonowy

PZERIł z siedzibą w Grodzisku Maz. Celem działalności jest m.in. organizowanie życia kulturalnego emerytów, rencistów i inwalidów, udzielanie wsparcia i pomocy w poprawie warunków socjalno-bytowych. PZERIł, aby wesprzeć swoich członków w ich potrzebach kulturalno-bytowych, ściśle współpracuje z organami władzy i administracji samorządowej oraz innych organizacji gospodarczych, społecznych oraz spółdzielczych.

W okresie sprawozdawczym Oddział Rejonowy PZERIł zorganizował wiele ciekawych wycieczek krajoznawczo-turystycznych. oraz spotkań okolicznościowych m.in.:

- W dniu 22.10.2016 roku w Hali Sportowej przy ul. Westfala 3A odbyły się obchody Dnia Seniora. W ramach tych obchodów odznaczono najbardziej zasłużonych seniorów, wysłuchano występów wykonawcy oraz bawiono się przy muzyce na żywo,
- W dniu 04.11.2016 roku miał miejsce wyjazd do Teatru Żydowskiego na spektakl „Marien Bad”,
- W dniu 09.12.2016 r. został zorganizowany wyjazd do Warszawy. W programie przewidziano m.in. zwiedzanie Muzeum Powstania Warszawskiego oraz Muzeum Narodowego,
- W dniu 30.11.2016 roku została zorganizowana zabawa „Andrzejkowa” w Sali Bankietowej w Izdebnie Kościelnym. Frekwencja była wysoka bawili się niemal wszyscy członkowie.
- W grudniu 2016 r. zostało zorganizowane „Spotkanie Wigilijne”,
- W dniu 07.01.2017 roku odbyła się „Zabawa Karnawałowa” w Hali Sportowej przy ul. Westfala 3A w Grodzisku Maz. ,
- W lutym 2017 roku odbyło się „Spotkanie Ostatkowe”.

Ponadto członkowie PZERIł czynnie brali udział w spotkaniach przyjacielskich przy kawie i herbacie oraz skromnym poczęstunku.

Z funduszu społeczno-wychowawczego dofinansowaliśmy działalność PZERIł na kwotę **3.500,00 zł.**

3. Osiedlowy „Klub Seniora”.

W grudniu 2016 r. minęło szczęście lat od rozpoczęcia działalności „Klubu Seniora” mieszkańców Osiedla „Centrum” Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Członkiem Klubu może zostać każdy „starszy” mieszkaniec naszego osiedla. Z perspektywy czasu widać, jak bardzo potrzebne było stworzenie miejsca spotkań 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. Podczas spotkań członkowie mają możliwość skorzystania z gier planszowych. Dużym powodzeniem cieszy się gra w szachy i warcaby oraz układania pasjansa. 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 domowa atmosfera jaka w Klubie panuje oraz możliwość zrobienia czegoś razem.

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. W ramach czwartkowych spotkań udział wzięli m.in. Przewodniczący Rady Seniorów PZERI O/Grodzisk Maz.

– Pan Stanisław Górecki, Przewodniczący PZERI O/Grodzisk Maz.

– Pan Bogdan Kossakowski oraz autorka poezji, mieszkanka naszej gminy – Pani Katarzyna Syrokomla.

W Klubie z okazji kończącego się karnawału, została zorganizowana impreza taneczna, w której uczestniczył redaktor Radia „Bogoria” – Mieczysław Osiadacz. Natomiast z okazji Świąt Wielkanocnych odbyło się uroczyste spotkanie w którym udział wzięli wszyscy członkowie Klubu, władze Gminy i Powiatu, przedstawiciele Zarządu Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Polskiego Związku Emerytów Rencistów i Inwalidów.

W okresie letnim na terenie ogródków działkowych „Poziomka” na Putce pod Grodziskiem Maz., zostały zorganizowane dwie plenerowe imprezy grillowe. W imprezach udział wzięli seniorzy oraz licznie zaproszeni goście. Uczestnicy poddali się degustacji przygotowanych potraw przy tym wspólnie śpiewali oraz żywo uczestniczyli w prowadzonych rozmowach.

W okresie sprawozdawczym w Klubie Seniora odbyło się kilka bardzo ciekawych prelekcji:

- „Gimnastyka mózgu czyli jak prostymi sposobami wspomagać pamięć”, spotkanie prowadziła specjalistka oligofrenopedagogiki mgr Ewa Magdziak,
- „Właściwości oraz sposoby przygotowania w warunkach domowych naturalnych kosmetyków”, prowadzącym spotkanie był pan Piotr Kozłowski,
- „Choroby Cywilizacyjne” – cukrzyca, prostata, nadciśnienie tętnicze, bolerioza. Osobą prowadzącą była pielęgniarka Pani Renata Kucińska. Prowadząca dodatkowo zaprezentowała jak fachowo dokonać pomiaru ciśnienia tętniczego,

- „Właściwości aloesu”, prelekcja została przygotowana przez panie Andżelikę Kramek i Małgorzatę Biernacką – Roszak. W trakcie spotkania Pani prowadzące uświadomiły nam jak ważną rolę w życiu człowieka odrywa aloes. Członkowie Klubu mogli skorzystać z aloesowej maseczki na dłonie oraz zostali poczęstowani aloesowym koktajlem witaminowym,
- „Opieka medyczna z kontem „Aktywni 50+”, spotkanie poprowadziła przedstawicielka Banku BZ WBK S.A. Została przedstawiona oferta banku skierowana głównie dla klientów powyżej pięćdziesiątego roku życia. Przedstawiono wiele korzyści z posiadania takiego konta w tym szeroki pakiet usług zdrowotnych. W ramach promocji tego produktu bankowego, nowym klientom otwierającym konto bank dawał kijki do Nordic Walking oraz można było wygrać nagrodę pieniężną w wysokości 1000 zł.
- Gościem Klubu był, także Pan Radosław Tomczak reprezentujący Uczniowski Klub Sportowy BUDO – Akademię Sztuk Walki. Zapraszał Klubowiczów do aktywnego spędzania czasu poprzez udział w zajęciach m.in. karate tradycyjne, japońskie ju-jitsu, kickboxing oraz kursu samoobrony. Jednocześnie zaznaczył, że wszystkie zajęcia dostosowane są do wieku oraz możliwości fizycznych osób trenujących.

W Klubie Seniora w dniu 1 września uczczono 77 rocznicę wybuchu II Wojny Światowej Członkowie Klubu uczestniczyli we Mszy Świętej, a następnie na cmentarzu parafialnym złożyli kwiaty w hołdzie poległym żołnierzom. Z okazji 11 Listopada – Święta Niepodległości w Klubie odbył się Koncert Pieśni Patriotycznych. Atrakcją spotkania był występ Juliana Różkiewicza, ucznia Zespołu Szkolno-przedszkolnego Nr 2 w Łąkach.

Ponadto w dniu 15 grudnia 2016 roku w Osiedlowym Klubie odbyło się uroczyste spotkanie Wigilijne, w którym uczestniczyli członkowie Klubu, władze gminy, powiatu, przedstawiciele Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz PZERI.

Mijający rok, członkowie Klubu podsumowali na spotkaniu w dniu 29 grudnia 2016 roku. Dzień ten był, również okazją do złożenia życzeń na Nowy Rok 2017.

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 Maz. 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.

Kierownikiem „Klubu Seniora” jest Pani Celina Boczkiewicz mieszkanka Osiedla Kościuszki – członek Zarządu Oddziału Rejonowego PZERI w Grodzisku Maz. Działalność „Klubu Seniora” Osiedla „Centrum” została dofinansowana z funduszu społeczno-wychowawczego na kwotę **743,04 zł**.

Administracja Osiedla „Centrum” dofinansowała „Piknik Rodzinny”, który odbył się w dniu 10.09.2016 r. przy Pawilonie Kultury przy ul. Westfala 3A w Grodzisku Maz. W programie znalazło się wiele atrakcji m.in.: animacje, grill, konkursy z nagrodami, gry i zabawy sportowe, dmuchańce dla dzieci, gry pokazowe z uczestnikiem Igrzysk Olimpijskich Panem Danielem Górakiem. Można było, również sprawdzić swoje umiejętności z zawodnikami Superligi Tenisa Stołowego.

Administracja jako współorganizator, w ramach działalności prowadzonej wśród mieszkańców naszego osiedla dofinansowała przedmiotową imprezę z funduszu społeczno-wychowawczego na kwotę **2.000,00 zł**.

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 **1.857,10 zł**.

W Mikołajki - 6 grudnia 2016 roku zasoby Osiedla „Centrum” odwiedził sam Święty Mikołaj. Zniecierpliwienie dzieci czekały i wypatrywały Świętego Mikołaja. Kiedy już się pojawił radości i uśmiechu szczęśliwych dzieci nie było końca. Co prawda Święty Mikołaj przyjechał bez reniferów, ale przygotował dla dzieci słodkie upominki. Święty Mikołaj w taki dzień jak Mikołajki ma bardzo dużo pracy, więc z żalem musiał pożegnać się z naszymi małymi mieszkańcami, jednak obiecał, że za rok znowu nas odwiedzi. Zakup słodkich upominków oraz strój Świętego Mikołaja został sfinansowany z funduszu społeczno-wychowawczego na kwotę **839,78 zł**.

Łącznie na prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej w Osiedlu „Centrum” wydatkowano kwotę **40.672,75 zł**.

3. Realizacja „Planu remontów na rok 2016” w zasobach mieszkaniowych i lokalach użytkowych Osiedla „Centrum”

Rok 2016, 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 budynków, którzy zdecydowali się dobrowolnie 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 31.12.2016 r. i przewidywanym terminem spłaty. Taką samą zasadę stosujemy również do mieszkańców budynków, w których została wymieniona wewnętrzna instalacja gazowa, a roboty przejściowo sfinansowane z funduszu remontowego spółdzielni, pozwala to na skrócenie okresu spłaty zadłużenia.

Korzystając z przejściowego finansowania z funduszu remontowego GSM zakończyliśmy w całości zasobach wymianę wewnętrznej instalacji RTV (tylko 3 budynki jeszcze spłacają wymianę). 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 co roku 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 rodzaj 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	17.000 zł	realizacja	18.962,22 zł
-------------	------------------	-------------------	---------------------

- Wymieniono rynnę wraz z pasem pod i nadrynnowym w budynku Spółdzielcza 11 (od strony osiedla),

- Wymieniono poziomy instalacji centralnego ogrzewania z podejściami do pionów i zamontowaniem zaworów podpionowych w budynkach: Sienkiewicza 45C, Sienkiewicza 49B i Kilińskiego 3. Jest to trzeci rok realizacji tego zamierzenia, tj. wymiany wyeksploatowanej instalacji wspólnej w budynkach. Roboty będą kontynuowane w 2017 r. w budynkach Sienkiewicza 28 i Grunwaldzkiej 3.
- Wymieniono awaryjnie przyłącza wodociągowe do budynków Spółdzielcza 11 i 11A, Sienkiewicza 45 (do PKO) oraz kotłowni XX-lecia. W 2017 r. będziemy kontynuowali wymianę przyłączy do 13 budynków, bo wpływa to znacząco na poprawę ciśnienia wody w budynkach.
- Siłami własnymi Administracji (konserwatorów) przebudowaliśmy instalację wodną z likwidacją przyłączy (obejść) wodomierzowych w 5 lokalach.

5. REMONTY ELEWACJI BUDYNKÓW:

plan 128.400 zł realizacja 154.032,12 zł

- Wykonano remont i termomodernizację elewacji pawilonu użytkowego Grunwaldzka 4A. Właściciel lokali użytkowych wymienił stolarkę okienną i drzwiową z dostosowaniem do robót elewacyjnych.
- Przy wymianie konstrukcji daszków przed klatkami wykonano tynki mozaikowe wejść do klatek schodowych.
- Usunięto graffiti z elewacji budynków oraz oczyszczono elewacje budynków z glonów i alg poprzez mycie pod ciśnieniem (zwłaszcza północnych stron): Kilińskiego 3, Wólczyńska 8, Skłodowskiej 8, Cicha 11.

6. ROBOTY MALARSKIE:

plan 283.400 zł realizacja 288.874,42 zł

- Wyremontowano kompleksowo (z wykonaniem gładzi gipsowej na ścianach i malowaniem) 19 klatek schodowych w 6 budynkach mieszkalnych: Spółdzielcza 11 – 2 kl., Spółdzielcza 11A – 1 kl., Grunwaldzka 5 – 4 kl., Skłodowskiej 7 – 6 kl., Skłodowskiej 8 – 4 kl. i Skłodowskiej 9 – 2 kl.
- Naprawiono tynki wewnętrzne naświetli w Grunwaldzkiej 4 – IV kl.
- Siłami własnymi wyremontowaliśmy pomieszczenia suszarni w budynkach: Skłodowskiej 8, 10, 11 i 13, Montwiłła 71, Kilińskiego 3.
- Naprawiono posadzki w kl. schodowej Kościuszki 4/6 i rozdzielni ciepła Sienkiewicza 45C.

7. ROBOTY STOLARSKIE:

plan 31.950 zł realizacja 31.135,83 zł

- Wymieniono okna w suszarniach budynków: Sienkiewicza 27 i 29, Kilińskiego 3, Kościuszki 4/6 oraz w piwnicznym lokalu użytkowym w Sienkiewicza 45 – łącznie 9 szt.,
- Wymieniono okna w klatce schodowej budynku użytkowego 11 Listopada 48 „B” – 9 szt.
- Wymieniono drzwi zewnętrzne z drewnianych na stalowe w wejściach do 5 klatek schodowych w budynkach: Spółdzielcza 11, 11A i 11B oraz budynku biurowego przy ul. Cichej 11.
- Siłami własnymi Administracji wykonano i wymieniono okienka w pomieszczeniach administracyjnych i w piwnicach, wymagających zabiegów konserwacyjnych.

8. ROBOTY RÓŻNE:

plan 124.980 zł realizacja 167.085,99 zł

- Ponieważ w 2014 roku zakończono wymianę instalacji RTV w budynkach, w tym roku dokonano tylko wymiany instalacji lokalowej w 2 lokalach nie udostępnionych w poprzednim terminie.
- Zamontowano nasady kominowe typu szenard z przedłużkami na przewodach spalinowych w budynkach: Grunwaldzka 5 (80 szt.), Sadowa 2 (80 szt.) i Sadowa 4 (80 szt.).
- Zamontowano nasady kominowe typu szenard na przewodach spalinowych w budynku Spółdzielcza 11 (32 szt.), Montwiłła 71 – 100 szt. (90 szt. zwykłych i 10 szt. ocieplanych na przewodach ostatniej kondygnacji).
- Zamontowano nasady kominowe typu szenard z podstawą \varnothing 350 mm w budynku Skłodowskiej 13 (7 szt. na zbiorcze przewody spalinowe i 13 szt. na zbiorcze przewody wentylacyjne),
- Ocieplono metodą wdmuchiwania stropodachy budynków mieszkalnych: Skłodowskiej 9 i 10, 11 Listopada 48 „A” oraz usługowo-handlowych: Sienkiewicza 45 i 11 Listopada 48”B”.
- Wymieniono konstrukcję daszków przed wejściami do klatek schodowych na daszki z poliwęglanu – 16 szt. w budynkach: Sadowa 2 i 4 oraz Grunwaldzka 4 i 5,
- Przebudowano podesty przed klatkami schodowymi z okładziną lastrico na wybudowane z kostki: Sienkiewicza 45 (wejście do ZUS), Kościuszki 4/6 (II kl.), Kościuszki 2, Skłodowskiej 7 (kl. II, III i IV), Skłodowskiej 8 (II i III kl.), Skłodowskiej 9 (kl. I), Skłodowskiej 10 (kl. II, III i IV),
- Wykonano podjazd dla niepełnosprawnych w budynku Cicha 4,

- Z funduszu remontowego nieruchomości budynkowych w budynkach Sienkiewicza 27, 29 i 33 dofinansowano wymianę dźwigów w latach poprzednich.
- Siłami własnymi Administracji przebudowano zgodnie z normą, podłączenia wodomierzy lokalowych (zlikwidowano obejścia wodomierzowe) – w 5 lokalach.
- Siłami własnymi Administracji wymieniliśmy awaryjnie odcinki pionów kanalizacyjnych w budynkach mieszkalnych (9 pionów) i wodnych (4 piony): Spółdzielcza 13, Kościuszki 4/6, Sienkiewicza 49B, Skłodowskiej 9, 11 i 13, 11 Listopada 48, Wólczyńska 8. Po ww. robotach zamurowano i naprawiono w lokalach rozkucia w ścianach i stropach.
- 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 2 unifony lokalowe spośród lokali nie udostępnionych w wyznaczonym terminie.

Wynik finansowy funduszu remontowego nieruchomości budynkowych Osiedla „Centrum” (po rozliczeniu podatku VAT) na 31.12.2016 r. wyniósł:

➤ fundusz remontowy n.b. mieszkalnych	(+)	184.606,27 zł
➤ remonty elewacji budynków mieszkalnych	(-)	202.015,11 zł
➤ fundusz remontowy n.b. użytkowych	(+)	38.067,06 zł
➤ fundusz remontowy dźwigów	(-)	345.607,51 zł

„Plan remontów infrastruktury osiedlowej”

1. ROBOTY DROGOWE:

plan 194.500 zł realizacja 190.334,31 zł

- Na skarpie przed budynkiem Sienkiewicza 45 przed wejściem do PKO przebudowano nawierzchnię z płyt na kostkę
- Wymieniono okładzinę ścianek przy schodach wejściowych oraz płytę nakrywającą ścianki.
- Wybudowano chodnik wzdłuż budynku Sadowa 2 od strony wejść do klatek schodowych.
- Przy budynku usługowo-handlowym Grunwaldzka 4A utwardzono nawierzchnię pod stojakiem rowerowym przed sklepem spożywczym i poszerzono drogę dojazdową do zaplecza),
- Na terenie Osiedla XX-lecia (za budynkiem Sienkiewicza 45B) wybudowano 5 miejsc parkingowych.

- W ramach rekompensaty przyrodniczej posadziliśmy 23 drzewa (4 śliw kulistych i pissarda, 6 jarzębów, 12 klonów i 2 głogi) na terenie Osiedli: XX-lecia, Lutniana II, Kościuszki, Lutniana I i Sadowa II,
- Wymieniono żywopłoty, posadzono krzewy ozdobne oraz zrekultywowano trawniki przy budynkach: Cicha 4 i 8, wokół nowego parkingu na Osiedla Lutniana I,
- Nasadzono winobluszcz (z osiatkowaniem) przy pergolach śmietnikowych Wólczyńska 8, Sadowa 4 i Montwiłła 71.
Łącznie nasadzono 1.050 szt. krzewów i pnączy oraz zrekultywowano 430 m² trawnika

Wynik finansowy funduszu remontowego infrastruktury osiedlowej Osiedla „Centrum” (po rozliczeniu podatku VAT) na 31.12.2016 r. wyniósł:

- fundusz remontowy infrastruktury osiedlowej (+) **65.551,44 zł**

„Plan remontów dźwigów w nieruchomościach budynkowych”

W 2014 i 2015 r. wymieniono wszystkie dźwigi osobowe, wraz z monitoringiem.

Wynik finansowy funduszu remontowego dźwigów Osiedla „Centrum” (po rozliczeniu podatku VAT oraz uwzględnieniu dofinansowania z funduszu remontowego nieruchomości budynkowych w wysokości 120.000 zł) na 31.12.2016 r. wyniósł (-) **345.607,51 zł**

w tym dla budynków:

- Sienkiewicza 27 (-) **90.294,49 zł** (przewidywany okres spłaty – grudzień 2018 r.)
- Sienkiewicza 29 (-) **147.745,09 zł** (przewidywany okres spłaty – grudzień 2020 r.)
- Sienkiewicza 33 (-) **107.567,93 zł** (przewidywany okres spłaty – grudzień 2018 r.)