

Sprawozdanie

z działalności Administracji Osiedla "Centrum"

za rok 2018

1. Informacje ogólne.

Działalność Administracji Osiedla „Centrum” w roku 2018 nie uległa zmianie w zakresie ogólnie wyznaczonych zadań i obowiązków. Odnotowaliśmy kilka zmian osobowych, z powodu odejścia pracowników na emeryturę oraz zgonu pracownika. W przeliczeniu na etaty zatrudnienie wyniosło 29,00 etatu. W grupie pracowników na stanowiskach nierobotniczych – 8,00 etatu i w grupie pracowników na stanowiskach robotniczych – 21,00 etatów.

Nadal funkcjonujemy w ramach zmienionej w 2007 roku ustawy o spółdzielniach, mieszkańcy w większości mają świadomość, że jedyną obowiązującą 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. Nieruchomości praktycznie zakończyły spłatę zobowiązań zaciągniętych na ocieplenie elewacji i instalacji RTV i kontynuują spłatę wymiany instalacji gazowej. Już tylko 1 budynek (Sienkiewicza 45A) spłaca ocieplenie elewacji. Tą metodą udało nam się ocieplić w ostatnich latach 14 budynków mieszkalnych, zakończyć wymianę instalacji RTV z szeregowej na gwiazdzistą, zakończyć wymianę wewnętrznej instalacji gazowej we wszystkich budynkach, wymienić dźwigi osobowe, wykonać wymianę poziomów instalacji centralnego ogrzewania w 12 budynkach oraz zaplanować na 2019 rok wymianę poziomów instalacji centralnego ogrzewania w kolejnych 8 budynkach. Pozostały do wyremontowania i docieplenia elewacje budynków w Osiedlu Sadowa II (Sadowa 2 i 4 oraz Grunwaldzka 4 i 5), ale mieszkańcy nie wyrazili zgody na dobrowolne zwiększenie odpisu na fundusz remontowy, z przeznaczeniem na remont elewacji. Rozpoczęcie remontu będzie musiało poczekać na zgromadzenie niezbędnych środków finansowych w tych nieruchomościach.

Kontynuujemy wymianę istniejącego oświetlenia klatek schodowych na energooszczędne oświetlenie typu LED, w 2018 r. wymieniliśmy lampy w remontowanych 5 budynkach – 14 klatkach schodowych, na rok 2019 zaplanowaliśmy wymianę w 4 budynkach – 5 klatkach schodowych, tj. w klatkach, które będą w tym roku remontowane.

W poprzednich latach ociepliliśmy stropodachy wentylowane metodą wdmuchiwania w 5 budynkach Osiedla Lutniana I oraz Sienkiewicza 45 i 11 Listopada 48, co zapobiega stratom ciepła z budynku przez strop nad ostatnią kondygnacją w okresie zimy, a także zmniejsza przenikanie gorąca w czasie upalnego lata. 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 budynkową.

Nadal jest niewielkie zainteresowanie wśród mieszkańców do przenoszenia odrębnej własności lokali. W 2018 r. ustanowiono odrębną własność 8 lokali mieszkalnych, łącznie od czasu obowiązywania znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odrębną własność ustanowiono dla 578 lokali. W odrębną własność w 2018 r. przekształcono tylko 1 garaż, (łącznie przekształconych zostało 25 garaży). Nie ma złożonych wniosków oczekujących na realizację.

Niezmiennie stała obsługa związana z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem zasobów w należyтым stanie technicznym i czystości, była prowadzona pod nadzorem etatowych pracowników Administracji, a realizowana głównie przez grupę konserwatorów i gospodarzy domów. Jak co roku w tym miejscu wspominamy o gospodarzach domów, którzy wykonują ciężką pracę, ale zazwyczaj docenianą przez mieszkańców. Jak w latach poprzednich nasi gospodarze występowali również w roli doręczycieli korespondencji do mieszkańców, a jednocześnie przekazywali informacje zwrotne od mieszkańców do Administracji, a także zamieszczali informacje i ogłoszenia dla mieszkańców w gablotach i na klatkach schodowych.

Jesienne wywożenie liści przez firmę odbierającą odpady ponownie przebiegło bardzo sprawnie organizacyjnie. Nasi gospodarze grabili liście i pakowali w worki (zużyliśmy 2.200 worków), a konserwatorzy zbierali i przewozili ciągnikiem worki do kontenera ustawionego na terenie kotłowni XX-lecia. Zima na zakończenie roku 2018 była bardzo łagodna, przez co nie musieliśmy ponosić dodatkowych kosztów na odśnieżanie i usuwanie sopli. Systematycznie własnym mikrociągnikiem zwoziliśmy liście, odpady wielkogabarytowe, piasek, sprzęty zabawowe, materiały i wiele innych, a także odśnieżaliśmy drogi i chodniki.

Wszystkie budynki mają już wymienione instalacje RTV na gwiazdziste, tylko 15 lokali zrezygnowało z przyłączenia swoich lokali do sieci. W naszym osiedlu jest znikome zainteresowanie ze strony mieszkańców do przyłączenia (przy rezygnacji z TVKab. GSM) lokali do trzech zewnętrznych nadawców sygnału telewizyjnego i internetu, których pionierzy instalacji telekomunikacyjnych poprowadzone są w klatkach schodowych.

Nadal, co kwartał zamieszczamy w gablotach informacje o stanie zadłużenia nieruchomości z podziałem zadłużenia na poszczególne klatki schodowe a w stosunku do osób uporczywie zalegających w opłatach, w celu zdyscyplinowania, regularnie stosujemy metodę uregulowaną w „Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej” i konsekwentnie odłączamy dostęp lokalu do TVKab. oraz Internetu. Jest to niezmiernie skuteczny sposób egzekwowania należnych opłat za korzystanie z lokalu.

Przeprowadziliśmy jedną eksmisję z mieszkania „lokatorskiego”, bez wskazywania lokalu socjalnego przez Urząd Miejski. Lokal został sprzedany w wyniku przetargu i przekształcony w odrębną własność. Przeprowadzono 2 licytacje komornicze z lokali na prawach własnościowego prawa do lokalu wraz z osobami w nich zamieszkującymi, problem zorganizowania lokali tymczasowych dla osób w nich zamieszkujących, spoczywa na nabywcy lokalu. Licytacje komornicze były ogłaszane jeszcze dla dwóch innych bardzo zadłużonych lokali „własnościowych”, ale nie znalazły nabywców.

Z dniem 25.05.2018 roku zaczęły obowiązywać przepisy Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE tzw. „RODO” tj. „Ogólne Rozporządzenie o Ochronie Danych Osobowych”. Spółdzielnia, w tym Administracja Osiedla „Centrum” nie była zaskoczona wejściem w życie restrykcyjnych przepisów „RODO”, bowiem od zawsze priorytetem dla nas była właściwa dbałość i ochrona danych osobowych, które przetwarzamy. W Spółdzielni zostały wdrożone stosowne polityki ochrony danych osobowych zgodnie z „RODO”. Dane osobowe, o którym mowa jest w Rozporządzeniu, których jesteśmy w posiadaniu to są m.in.: podmioty zewnętrzne, osoby będące i niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, nasi mieszkańcy lub najemcy. Działając zgodnie z zapisami „RODO” spełniając obowiązek informacyjny, nasi mieszkańcy zostali zapoznani w jakim celu ich dane osobowe są zbierane i przetwarzane. Administracja Osiedla „Centrum” wywiesiła na ten temat szczegółową informację w gablotach na wszystkich klatkach schodowych. Spółdzielnia dane osobowe gromadzi i przetwarza wyłącznie w konkretnych oraz uzasadnionych przepisami prawa celach (art. 5 pkt 1b).

Do podstawowych przesłanek możemy zaliczyć:

- ⇒ wypełnienie obowiązków nałożonych przepisami prawa, w szczególności ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo budowlane (w zakresie utrzymania nieruchomości we właściwym stanie technicznym i przeprowadzenia obowiązkowych okresowych kontroli technicznych nieruchomości), przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (w zakresie pozyskania deklaracji i poboru opłata za odbiór i utylizację odpadów komunalnych) ustawy o statystyce publicznej oraz Statutu Spółdzielni i wydawanych na jego podstawie uchwał,
- ⇒ dla zapewnienia kontaktu w sprawach związanych z posiadaniem lub nieposiadaniem przez naszych mieszkańców członkostwem w Spółdzielni oraz pozostałymi mieszkańcami, najemcami, wykonawcami, podwykonawcami, dzierżawcami,
- ⇒ umożliwienia służbom administracyjnym i technicznym stałego kontaktu z mieszkańcami w sprawach związanych z eksploatacją i użytkowaniem lokali i budynków,

⇒ dla właściwej realizacji indywidualnych umów w sprawie korzystania z lokali, terenów (umowy najmu, dzierżawy, użytkowania) w tym na cele związane zapewnieniem prawidłowego stanu rozliczeń z tytułu tych umów,

Posiadanie i przetwarzanie danych osobowych naszych mieszkańców jest zatem usprawiedliwione z uwagi na powyższe cele i konieczne dla prawidłowego funkcjonowania w ogóle Spółdzielni.

Spółdzielnia pozyskuje dane osobowe naszych mieszkańców najczęściej od nich samych m.in. przy okazji złożenia deklaracji członkowskiej, podczas zawierania ze Spółdzielnią różnych umów i ich realizacji, podczas zgłoszenia informacji o zbyciu, nabyciu lokalu albo w ramach aktualizacji informacji o osobach korzystających z lokalu, od notariuszy, którzy przesyłają wypisy umów sprzedaży lub darowizny, komorników, którzy prowadzą czynności egzekucyjne. Ponadto pozyskane dane osobowe wynikają m.in.:

⇒ z przepisów prawa, w tym Statutu Spółdzielni i wydawanych na jego podstawie uchwał, regulaminów i innych norm,

⇒ z uzyskanej zgody od podmiotu lub osoby, której dane będą gromadzone i przetwarzane.

Pozyskane dane osobowe będą przechowywane tak długo jak będzie to konieczne do wykonania obowiązków wynikających z przepisów prawa, a także wynikających z zawartych umów. W prawnie uzasadnionym interesie Spółdzielni, dane są przechowywane w celu zabezpieczenia Spółdzielni na wypadek ewentualnych roszczeń oraz wykazania przestrzegania przepisów prawa, przez okres przedawnienia. Dane osobowe, również są przechowywane dla celów historycznych. Jednak nie rzadziej niż raz na trzy lata, będziemy weryfikować dalszą przydatność określonych kategorii danych osobowych, które przetwarzamy. Mamy określoną kategorię odbiorców danych, są to w szczególności podmioty realizujące na rzecz Spółdzielni usługi informatyczne, prawne, wykonawcy i podwykonawcy naszych usług, organy władzy państwowej, sądy, komornicy (tylko w sytuacji gdy wystąpią z żądaniem w oparciu o postawę prawną).

Spółdzielnia gwarantuje prawo dostępu do swoich danych, można je sprostować, usunąć, żądać ograniczenia ich przetwarzania, wnieść sprzeciw, przenieść dane (gdy mają postać elektroniczną), wnieść skargę do organu nadzorczego. Dopóki jednak jest to uzasadnione prawnie usprawiedliwionym celem realizowanym przez Spółdzielnię, dla którego wypełnienia niezbędne jest przetwarzanie danych osobowych, Spółdzielnia może odmówić powyższemu żądaniu lub żądaniom.

Działając zgodnie z zapisem art. 37 „RODO” Administrator Danych Osobowych jakim jest Spółdzielnia, powołała Inspektora Ochrony Danych Osobowych. Jego kompetencje oraz zadania szczegółowo reguluje art. 39 „RODO”, należą do nich m.in.:

⇒ realizowanie obowiązków informacyjnych,

⇒ monitorowanie przestrzegania przepisów prawa - identyfikacja i analiza procesów przetwarzania,

- ⇒ informowanie, doradzanie i rekomendowanie określonych działań Administratorowi lub podmiotowi przetwarzającemu,
- ⇒ szacowanie ryzyka związanego z operacjami przetwarzania z uwzględnieniem charakteru, zakresu i kontekstu celów przetwarzania,
- ⇒ współpraca z organem nadzorczym i pełnienie funkcji punktu kontaktowego dla organu nadzorczego,
- ⇒ prowadzenie audytów wewnątrz w organizacji,
- ⇒ przeprowadzanie szkoleń dla osób zatrudnionych oraz dbanie o właściwy poziom wiedzy w obszarze ochrony danych osobowych.

Inspektor Ochrony Danych Osobowych jest, również dostępny dla naszych mieszkańców. Zawsze w przypadku pytań lub wątpliwości można się z nim skontaktować drogą mailową: **rodo@jrd.pl**.

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 (18 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 69 wodomierzy w lokalach nie udostępnionych we wskazanym terminie oraz awaryjnie 3 wodomierze zimnej wody (wszystkie wodomierze z nakładką radiową). Wszystkie lokale mieszkalne są już opomiarowane, z nakładką do odczytu radiowego. 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 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, który wprowadził zaliczkowe rozliczanie w okresach półrocznych. Roczne rozliczenie

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. Stały monitoring radiowy wodomierzy i kontynuacja likwidacji wodomierzy zamontowanych na tzw. „obejściach” spowodowały, że średnio „niebilansująca się” woda w budynkach oscyluje ok.0%, są jednak budynki, w których te wartości są większe, jednak nie przekraczają 5-6%.

Rok 2018 jest kolejnym (trzecim) okresem rozliczeniowym po wprowadzeniu zaliczkowych opłat za ciepło. Opłaty zaliczkowe są wyliczane 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 Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” przyjętym przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 69/2015 r. w dniu 16.11.2015 r. i obowiązującym od 01.01.2016 r. Opłaty zaliczkowe są ustalane indywidualnie dla każdego budynku na podstawie zużycia ciepła z poprzedniego roku.

Od 2016 r. obsługuje nas jako operator oprogramowania księgowo-rozliczeniowego w GSM firma Sbit. 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. Nadal nie wszyscy 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 2018 r. było 1.224, z tego w zakresie gospodarki cieplnej 87. Prowadzimy również rejestry i przekazujemy zgłoszenia nw. awarii i usterek zewnętrznym firmom serwisującym:

- braku sygnału i właściwego odbioru TVKab. – 58 zgłoszeń,
- zieleniarskich – 137 zgłoszeń,
- pracy wind – 6 zgłoszeń,
- wewnątrz lokalowych przecieków oraz zalań – 26 zgłoszeń,
- elektrycznych – 267 zgłoszeń + 424 wymienionych żarówek,
- domofonów – 101 zgłoszeń,
- wezwań lokatorów – 26 zgłoszenia,
- niedziałających lamp na terenie osiedla – 21 zgłoszeń,
- policyjnych – 16 zgłoszeń.

Prowadzimy również dokumentację konieczną dla kontaktów z „ubezpieczycielami” (zarówno Spółdzielni jak i mieszkańców). Wiąże się to z koniecznością dokonywania oględzin miejsc powstania szkody (w większości w celu udokumentowania szkody wyrządzonej sobie wzajemnie przez mieszkańców), protokółarnego potwierdzenia oraz prowadzenia licznej korespondencji (teraz najczęściej e-mailowej) z firmami ubezpieczeniowymi.

Kolejny rok współpracujemy z jedną z wiodących na rynku polskim firm ubezpieczeniowych UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., w zakresie ochrony od zdarzeń losowych, mienia Spółdzielni oraz majątku ruchomego i nieruchomości właścicieli lokali. Zawarta w 2012 r. umowa pomiędzy Grodziską Spółdzielnią Mieszkaniową, a UNIQA Towarzystwem Ubezpieczeń S.A., została poszerzona o pakiet ubezpieczeniowy specjalnie dedykowany 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). Od 2017 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 liczba mieszkańców, którzy przystąpili do ubezpieczenia nieznacznie zmniejszyła się i wynosi obecnie ok. 11%. 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.

Proponowana oferta ubezpieczeniowa 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. Rozwiązanie to pozwala skorzystać z ubezpieczenia nawet najuboższym mieszkańcom, a procedury związane z zawarciem umowy i dochodzenia roszczeń odszkodowawczych są maksymalnie uproszczone. Dla lokali na odrębnej UNIQA przygotowała także pakiet ubezpieczeniowy – wariant „bezpieczny plus”, 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.

Od 2018 r. w Administracji nie jest zatrudniony na etacie inspektor ds. konserwacji zieleni, nadzór powierzono firmie zewnętrznej, zatrudniającej osoby z odpowiednimi uprawnieniami, ale zasady nadzoru nad zielenią osiedlową nie uległy zmianom. 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 pewne ograniczenia. Na podstawie corocznych przeglądów naszych zasobów oraz zgłoszeń od mieszkańców i gospodarzy domów do Administracji wpłynęło ok. 80 zgłoszeń dotyczących zieleni. Każde zgłoszenie było przez nas weryfikowane i sprawdzane pod względem zasadności.

W znacznej liczbie została przeprowadzona przez nas redukcja drzew i krzewów – we własnym zakresie wykonane zostały korekty mniejszych drzew 16 szt. i 80 szt. krzewów (małe drzewa, nisko zwieszające się gałęzie, ewentualnie przycięcie gałęzi z lokali) oraz zostało usuniętych 15 szt. zamierających krzewów i kolidujących z infrastrukturą. Firma zewnętrzna wykonała korektę drzew wysokich i trudno dostępnych w ilości 20 szt. (przy pomocy podnośnika lub alpinistycznie).

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 w czerwcu z powodu silnego wiatru na terenie Grodziska Mazowieckiego zostało wyrwanych z korzeniami lub połamanych wiele drzew, w naszych zasobach wyrwana została jedna duża lipa na Osiedlu Kościuszki, złamany ubrany w iluminację świąteczną świerk przy budynku Sienkiewicza 45, połamanych zostało dużo pojedynczych konarów drzew. Wykaz uszkodzonych drzew wraz z dokumentacją fotograficzną i zaznaczoną lokalizacją został przekazany do Urzędu Miejskiego do Wydziału Ochrony Środowiska. Poważnych zniszczeń dokonał huragan na terenie przyległym do Osiedla Lutniana I (Skłodowska), gdzie wielkie topole i akacje zostały powalone na parkingi i tereny zielone. Powalone drzewa rosły na działkach miejskich. W usuwaniu szkód brała udział Straż Pożarna i firma zewnętrzna.

W 2018 roku do Urzędu Gminy zostało złożonych 7 wniosków o wydanie zezwolenia na usunięcie 15 szt. drzew 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 7 prawomocnych decyzji zezwalających na usunięcie 14 szt. drzew. Na podstawie prawomocnych decyzji w 2018 roku wyciętych zostało w sumie 13 szt. drzew., w tym 2 drzewa na podstawie decyzji z 2017 roku. Wszystkie wycinki, z powodu dużych rozmiarów drzew, zostały zlecone firmie zewnętrznej. W kilku przypadkach z powodu infrastruktury wokół drzew, konieczna była wycinka metodą alpinistyczną, każdy ścięty fragment korony drzewa musiał być opuszczany na linach w wyznaczone do tego miejsce. W styczniu 2019 r. zostały wycięte pozostałe 4 szt. drzew z otrzymanych w 2018 roku decyzji.

W ramach rekompensaty przyrodniczej, zostały wykonane nasadzenia zastępcze. W zamian za wycięte topole mieszkańcowe posadzonych zostało siedem okazałych grabów kolumnowych. Wybrane do nasadzeń drzewa są odpowiednie do nasadzeń miejskich. Naszymi działaniami staramy się wyeliminować (na ile to możliwe) potencjalne zagrożenia ze strony topól, które jak wiadomo są niebezpieczne z racji kruchych konarów i krótkowieczności. Na naszych osiedlach topole zostały prawie całkowicie zastąpione nowymi odporniejszymi drzewami. Dzięki naszym działaniom uniknęliśmy wielu nieszczęść, szczególnie przy obecnych, nieprzewidywalnych zjawiskach pogodowych.

Wykonane zostały coroczne prace pielęgnacyjne – konserwacyjne zieleni na terenie Osiedla „Centrum”, tj.: 3-krotne koszenie trawników z wygrabieniem i wywiezieniem skoszonej trawy 5,80 ha, jednokrotne cięcie krzewów i żywopłotów – około 9 500 m². Z powodu utrzymującej się suszy w okresie letnim konieczne było podlewanie nasadzeń drzew i krzewów. W terminie wiosennym posadzonych zostało około 310 szt. krzewów ozdobnych w formie żywopłotów i skupin. Założonych zostało metodą siewu 430 m² nowych trawników.

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. W 2019 r. planujemy wznović i ogłosić wśród mieszkańców konkurs „*Na Najładniejszy Balkon i Ogródek Osiedlowy*” przy nieco zmienionych zasadach regulaminowych.

Zlikwidowanie Posterunku Energetycznego w Grodzisku Maz. a następnie w Błoniu znacznie utrudniło współpracę z Zakładem Energetycznym, są problemy 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. Naszym zamierzeniem na rok 2019 jest przebudowanie

linii energetycznej napowietrznej na kablową w sąsiedztwie budynków Sienkiewicza 43A i Montwiłła 71. Będziemy je realizować we współpracy z Zakładem Energetycznym i Gminą Grodzisk, po ustaleniu warunków i zasad finansowania. Problemy występują również we współpracy z Zakładem Gospodarki Komunalnej, która obsługuje m.in. oświetlenie terenów osiedlowych. Kilka opraw świetlnych na terenach naszych osiedli jest nieczynnych (uszkodzonych), lub tak wyeksploatowanych, że nie spełniają swojego zadania, co powoduje znaczne utrudnienia dla naszych mieszkańców, zwłaszcza w okresie jesienno-zimowych, gdy wczesnie zapada zmrok. Wystąpiliśmy do Burmistrza o kompleksową wymianę najbardziej „wysłużonych” słupów i opraw, w pierwszej kolejności w osiedlach XX-lecia i Kościuszki

Nadal propagujemy wśród mieszkańców potrzebę i konieczność sprzątania po swoich psach. Na terenach osiedlowych zamontowaliśmy kilkadziesiąt dodatkowych koszy, wszystkie zamontowane kosze okleiliśmy widocznymi naklejkami „posprzątaj po swoim psie”. 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.

Rok 2018 był ostatnim rokiem, w którym obowiązywała od lipca 2013 r. tzw. „ustawa śmieciowa”. Od 2019 r. nastąpią ogromne zmiany i to zarówno w sposobie segregacji (dodatkowe frakcje), jak i stawek za wywóz śmieci. Obecnie wywozem nieczystości zajmuje się wyłoniona w drodze przetargu przez Gminę Grodzisk Mazowiecki od 1.01.2016 r. firma JARPER, z którą współpraca przebiega niemal bezproblemowo. Mieszkańcy przyzwyczaili się już do obowiązku składania i aktualizowania deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami przy 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. Na dzień 31.12.2018 r. większość mieszkańców (ok. 94% - 3.091 osób) zadeklarowała segregowanie odpadów, przy obciążeniu opłatą 9,80 zł/osobę, tylko nieliczni (ok. 6% - 186 osób) zgłosili, że nie zamierzają prowadzić segregacji pomimo wyższej opłaty 17,00 zł/osobę.

Po ogłoszeniu uchwały Nr 39/2018 Rady Miejskiej z dnia 17.12.2018 r. o zmianie od 01.02.2019 r. stawek (odpowiednio na 19,00 zł/osobę i 29,00 zł/osobę) wiele osób złożyło oświadczenie o niezamieszkiwaniu oraz zadeklarowało segregowanie śmieci (zmiana: zamieszkujących 2.992 osoby, osoby nie segregujące 157). Niestety mieszkańcy (choć złożyli odpowiednią deklarację) zapominają o obowiązku segregacji, a nasze apele i upominania nie przynoszą zamierzony efektu.

Administracja czynnie współpracuje z firmą JARPER w zakresie odbioru odpadów, a zwłaszcza w zbiorce 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, opakowania po chemikaliach itp.

Problemy mieszkańców polegające na podjęciu decyzji większością głosów, rozwiązujemy nadal w formie wypowiedzania się w drodze wypełniania ankiet. W 2018 roku taką metodą zastosowaliśmy m.in. przy ustawieniu ławek, czy wykonaniu miejsc parkingowych i terenu rekreacyjnego po likwidowanym boisku asfaltowym na terenie Osiedla Spółdzielcza. Zawsze obowiązuje zasada – realizowana jest opcja, która uzyska większość głosów mieszkańców posiadających prawo do lokalu (50% + 1).

Wzrasta problem niedostatecznego doprowadzania powietrza do mieszkań. 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 kotły gazowe wieloczerpalne. Nasze apele i nakazy przekazywane przez uprawnionych kominiarzy nie są przestrzegane, a wręcz ignorowane. Zdarzają się przypadki samowolnego przenoszenia piecyków gazowych do łazienek, które nie spełniają wymogów kubaturowych, lub bardzo niebezpieczne praktyki włączania przewodów odprowadzających spaliny w kratki wentylacyjne, ten brak wyobraźni i łamania podstawowych przepisów może być przyczyną zatrucia tlenkiem węgla. Tylko nieliczni montują w lokalach czujniki tlenu węgla, które zgodnie z zaleceniami kominiarzy i Straży Pożarnej powinny być stosowane dla własnego bezpieczeństwa. Choć ostatnim roku nie stwierdziliśmy podłączania kuchni do butli propan-butan w lokalach z odciętym dopływem gazu sieciowego, to nadal apelujemy do mieszkańców – prosimy zgłaszać do Administracji nawet najmniejsze podejrzenia, że wasz sąsiad ma zainstalowaną lub nawet przechowuje w mieszkaniu, czy piwnicy butlę gazową, w połączeniu z gazem mieszkim jest to bardzo niebezpieczna i wybuchowa mieszanka.

Bardzo niebezpiecznym a coraz częściej występującym zagadnieniem jest zabudowywanie instalacji gazowej różnego typu okładzinami trwałymi lub rozbieralnymi, najczęściej są to sufity podwieszane, pawlacze. Instalacja gazowa jest niedostępna do kontroli i sprawdzenia jej szczelności, nie jest też właściwie wentylowana. Nakazujemy mieszkańcom jej odkrycie na całej długości przebiegu przez lokal. W stosunku do osób, które nie udostępnią prawidłowo instalacji do kontroli będzie wdrożona procedura wstrzymania dostawy gazu do lokalu, do czasu usunięcia nieprawidłowości.

Nadal, odbywają się comiesięczne dyżury Dzielnicowych w siedzibie Administracji w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godzinach od 16⁰⁰÷17⁰⁰,

ale spotykają się z niewielkim zainteresowaniem mieszkańców taką formą współpracy z Policją. Mieszkańcy przekazują swoje problemy telefonicznie i najczęściej anonimowo do Administracji, nie chcą współpracować z Dzielnicowymi. Oczekują stałych patroli Policji na terenach osiedlowych, co ze względów organizacyjnych jest niemożliwe, bo interwencje przeprowadzane są wyłącznie na osobiste lub telefoniczne zgłoszenia do dyżurnego.

Na zakończenie tego rozdziału jak co roku przedstawiamy w wyrazie rzeczowo-statystycznym realizację niektórych wybranych dziedzin działalności administracyjnej. Dokonano 2.397 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. – 838
- inne sprawy związane z gospodarką lokalową – 1.559

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”, a nadzór nad robotami remontowymi prowadzi inspektor z uprawnieniami budowlanymi. 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.

Kotłownia osiedlowa zlokalizowana przy ul. 11 Listopada 48 została już w 2015 roku 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. W latach 2017 i 2018 takie same kotły kondensacyjne (Viessmann typ Vitodens 200/150 kW) zostały zamontowane w kotłowni przy ul. Pańskiej 8 i przejęły na siebie zadanie podgrzewania ciepłej wody użytkowej poza sezonem grzewczym oraz część produkcji ogrzewania w sezonie grzewczym. Pozwoliło to na ograniczenie pracy kotłów Viessmann 460 kW, co z kolei przełożyło się na oszczędności w zużyciu gazu. Montaż trzeciego takiego kotła jest zaplanowany w 2019 roku. Będzie to duża modernizacja całej kotłowni ponieważ dzięki nowo zainstalowanym kotłom kondensacyjnym możliwe będzie całkowite wyłączenie jednego z użytkowanych 20 letnich kotłów (najbardziej wyeksploatowanego).

Kolejną kotłownią, która może wymagać modernizacji w najbliższym czasie jest kotłownia sezonowa przy ul. Montwiłła 69. Należy mieć na uwadze, że odkładanie remontów wymagających dużych nakładów finansowych na lata następne 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 01.10.2015 r. 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 16.11.2015 roku obowiązująca od 01.01.2016 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 zdarzają się jednak i najczęściej spowodowane są niezajomością 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 ostatni okres rozliczeniowy (z trzech lat).

Poniżej przedstawiamy zestawienie (porównawcze) ilości wyprodukowanego i rozliczonego ciepła dla poszczególnych kotłowni osiedlowych w roku 2018, 2017 i 2016

Kotłownia	2018 GJ	2017 GJ	2016 GJ
Montwiłła 69	32.278	35.296	35.614
Pańska 8	4.562	4.881	5.099
w tym dla potrzeb c.c.w.	1.232	1.223	1.559
11 Listopada 48	1.135	1.217	1.291

Realizacja planu remontów za rok 2018 przedstawia się następująco:

I. Wykonane remonty oraz przeglądy kotłowni w wyrazie finansowym:

- wartość ogółem: 97.025 zł w tym:

1. Kotłownia Montwiłła 69 - wartość: 38.786 zł
2. Kotłownia Pańska 8 - wartość: 55.699 zł
3. Kotłownia 11 Listopada 48 - wartość 2.540 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

zewnątrznymi, 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 2018 zostały wykonane (oprócz przeglądów technicznych) następujące najważniejsze roboty planowe i pozaplanowe:

1. Kotłownia Montwiła 69:

- wykonano montaż tłumików na kotłach gazowych,
- wymieniono zbiornik nadmiarowo – uzupełniający,
- zamontowano nowe drzwi techniczne,
- wymianę reduktora gazowego RMG 330 w stacji redukcyjno-pomiarowej przeniesiono do realizacji w roku 2019.

2. Kotłownia Pańska 8:

- zakup i montaż kotła kondensacyjnego Viessmann typ Vitodens 200/150 kW.

3. Kotłownia 11 Listopada 48:

- wymianę płytek ściennych w pomieszczeniu kotłowni i remont pomieszczenia sanitarnego przeniesiono na 2019 rok.

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

- wartość robót ogółem (z materiałami): 16.800 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 (niewymienionych przyłączy w budynkach do rozdzielni ciepła). 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,

W 2018 roku przystąpiliśmy w naszych zasobach mieszkalnych do wymiany zaworów termostatycznych wraz z głowicami. W sumie do wymiany w budynkach Administracji Osiedla „Centrum” przewidziane są 5.572 zawory wraz z głowicami. I etap wymiany zaworów grzejnikowych wraz z głowicami termostatycznymi w wersji ograniczającej możliwość obniżenia temperatury w pomieszczeniu poniżej 16°C (tzw. +16°C) objął 11 budynków – Sienkiewicza 28, Kościuszki 2, Kościuszki 4/6, Sadowa 2, Sadowa 4, Grunwaldzka 4, Grunwaldzka 5, Sienkiewicza 45C, Sienkiewicza 49B, Kilińskiego 1 i Kilińskiego 3. W I etapie wymieniono 1.853 zaworów. Montowane są zawory Dynamic Valve Typu RA-DV produkowane przez

firmę Danfoss. Zawory te wyposażone są w automatyczny regulator ciśnienia różnicowego, który to eliminuje wahania ciśnienia w instalacji grzewczej. Dzięki temu możliwe jest równoważenie hydrauliczne instalacji grzewczej oraz dokładna regulacja temperatury. Kolejne etapy wymian obejmujące następne budynki Administracji „Centrum” będą kontynuowane w nadchodzących latach.

Dodatkowo w 2018 roku siłami własnymi zostały wymienione zbiorniki buforowe do c.c.w. w węzłach ciepłych budynków Sienkiewicza 27, Sienkiewicza 29 i Sienkiewicza 33

Wszystkie ciepłomierze budynkowe w budynkach będących w zarządzie Administracji Centrum zostały w 2017 roku wymienione na nowe. Najbliższa legalizacja pierwszej partii wymienionych ciepłomierzy nastąpi w 2021 roku.

Wyżej wymieniona wartość robót nie uwzględnia wykonanych robót remontowych związanych z wymianą instalacji wewnętrznej c.o. (tzw. poziomów) w budynkach Kilińskiego 1, Grunwaldzka 4 i Kościuszki 6 wykazanych w innej części sprawozdania.

2. Działalność społeczno-wychowawcza.

W 2018 roku minęło siedem lat od zawieszenia działalności społeczno-wychowawczej, prowadzonej indywidualnie wśród dzieci, młodzieży i osób dorosłych będących mieszkańcami Osiedla „Centrum”. W chwili obecnej działalność, opiera się na podejmowaniu działań integracyjnych mieszkańców, głównie dla dzieci i seniorów. Administracja od wielu lat współorganizuje i współfinansuje działalność: Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów Oddział w Grodzisku Maz., „Klubu Seniora” oraz Polskiego Związku Wędkarzy z Oddziałem w Grodzisku Maz.

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

I. Przeprowadzono kontrolę i wykonano niezbędne prace konserwacyjno-remontowe w celu przygotowania urządzeń na placach zabaw i terenów rekreacyjno-zielonych do sezonu wiosenno – letniego oraz jesienno–zimowego m.in.:

- dokonano niezbędnych napraw ogrodzeń, ławek oraz renowacji sprzętu zabawowego na wszystkich placach zabaw,
- wymieniono piasek we wszystkich sześciu piaskownicach (jedna piaskownica na Osiedlu Lutniana II została zlikwidowana), a później w miarę potrzeb uzupełniano,
- na wybranych placach zostały wymienione na nowe regulaminy korzystania z placów zabaw,
- zdemontowano i wymieniono na nowe uszkodzone elementy sprzętu zabawowego (m.in. siedziska z zawieszami w huśtawkach, deski w karuzelach, szczebelki w drabinkach), podsypano piachem ślizgi oraz wyrównano poziom nawierzchni placów zabaw,
- zabezpieczono elementy oraz same urządzenia na placach zabaw przed trudnymi warunkami atmosferycznymi, jakie panują w okresie jesienno-zimowym.

Zakup piasku do piaskownic, nowych regulaminów korzystania z placów zabaw oraz wymianę uszkodzonych elementów sfinansowano z funduszu społeczno-wychowawczego na kwotę: **4.237,35 zł**

Urząd Miasta i Gminy w Grodzisku Maz. w roku bieżącym planuje przejąć od nas dwa place zabaw. Place zostaną zmodernizowane i wyposażone w najnowszy sprzęt zabawowy. Nie zostały jeszcze wytypowane place zabaw, które zostaną przekazane w zarządzanie gminie, ale najprawdopodobniej będzie to największy plac zabaw w osiedlu XX-lecia. Zależać to będzie w szczególności od stanu prawnego gruntów, na których są te place usytuowane.

Na naszych osiedlach od wielu lat funkcjonują plenerowe mini siłownie, znajdują się na Osiedlach Kościuszki, Lutniana I, Lutniana II oraz Spółdzielcza. Siłownie poddawane są bieżącym i okresowym kontrolom. Plenerowy sprzęt ma za zadanie m.in. rozwój kultury fizycznej i rekreacji w celu poprawy stanu zdrowia oraz satysfakcji mieszkańców. Z naszych obserwacji wynika, że zakup plenerowych mini siłowni był jak najbardziej zasadny. Cieszy się dużym zainteresowaniem wśród mieszkańców z różnej kategorii wiekowej.

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

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:

1. Z okazji „Dnia Dziecka” w dniu 3 czerwca 2018 r. na Stawach „Goliana” wspólnie z Polskim Związkiem Wędkarskim zorganizowaliśmy „Festyn Wędkarski”. W programie, głównie dla dzieci do 14 lat zostało zaplanowanych wiele atrakcji. Dzieci z dużym entuzjazmem, brały udział w zorganizowanych licznych grach i zabawach zręcznościowych takich jak: łowienie rybek na magnez, rzucanie piłeczek do tarczy, spinningowanie na stawie (rzuty do celu), celowanie z wody do obręczy i puszek oraz do tarczy Arenberga (tarcza z cyframi). Na koniec Festynu dzieci wędkowały wędką szczęścia oraz losowały prezenty. Na Festynie oprócz świetnej zabawy czekał na dzieci słodki poczęstunek oraz napoje.
2. W dniu 26 sierpnia 2018 r. w Chrzanowie Małym pod Grodziskiem Maz., na gliniance „Kwaszarnia” odbyła się impreza plenerowa „Zakończenie Lata 2018” oraz „Turniej Rodzin Wędkujących”. Na imprezie, jak co roku odbyły się towarzyskie zawody wędkarsko – spławikowe dla dzieci w dwóch kategoriach

wiekowych do 10 lat oraz od 11 do 14 lat. Zostały rozegrane konkurencje na najlepszą rodzinę wędkarską. Na imprezie przewidziano wiele atrakcji dla najmłodszych takie jak: zabawy zręcznościowe, słodki poczęstunek, napoje orzeźwiające oraz grill. Każde dziecko otrzymało nagrodę rzeczową. W drużynie rodzin wędkujących liczba zawodników mogła być nieograniczona, wynik uzyskany przez drużynę był dzielony przez ich liczbę. Otrzymany wynik wyłonił zwycięzcę oraz zajęte miejsce w turnieju. Najlepszym zostały wręczone nagrody honorowe oraz medale.

3. W dniu 30.09.2018 r. odbyła się już VIII edycja imprezy „Dzień Sąsiada”, która od wielu lat cieszy się niesłabnącą popularnością wśród mieszkańców naszej Gminy. Wydarzenie miało charakter pikniku i odbyło się w plenerze na terenach Szkoły Podstawowej Nr 2 w Grodzisku Maz. Impreza była organizowana pod hasłem „Dzień Sąsiada na sportowo”. Polski Związek Wędkarski O/Grodzisk Maz., którego działalność jest przez nas współfinansowana, brał udział w imprezie. Jak co roku przygotował dla najmłodszych naszych mieszkańców liczne atrakcje, konkursy oraz nagrody. Impreza obfitowała w różne atrakcje sportowe m.in. można było kibicować rozgrywkom w Turnieju Piłki Nożnej o Puchar Burmistrza Grodziska Maz. Dla najlepszego piłkarza Turnieju przewidziana została dodatkowa nagroda – Statuetka Prezesa Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Dekoracji zwycięzców umilał akompaniament Grodziskiej Orkiestry Dętej. Ponadto dla najmłodszych zostało zorganizowanych dużo zabaw animacyjnych i warsztatów sportowych m.in. szermierka, karate, oraz tenis stołowy.

Na patio Szkoły Podstawowej Nr 2 uczniowie uświetnili imprezę koncertem muzycznym. Gościem specjalnym był Marcin Łopucki- mistrz świata w kulturystyce klasycznej, promotor zdrowego stylu życia. Uczestnikom dostarczono dużą dawkę dobrego humoru, a to za sprawą Kabaretu Łowcy B.

Zakup nagród dla uczestników powyższych imprez oraz poczęstunek został dofinansowany z funduszu społeczno-wychowawczego na kwotę: **2.893,07 zł.**

Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów.

Działalność wśród mieszkańców naszego osiedla, będących także członkami Polskiego Związku, Rencistów i Inwalidów, prowadzi Oddział Rejonowy 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. PZERiI decyzją z dnia 01.02.2016 r. w swoje szeregi przyjmuje tylko seniorów, którzy są mieszkańcami naszego miasta i gminy. Decyzja ta podyktowana jest faktem, że działalność Związku w dużym stopniu oparta jest na dofinansowaniu lokalnych instytucji w tym Urzędu Gminy Grodzisk Mazowiecki oraz Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zatem otrzymywane fundusze w formie dotacji są przeznaczane na integracje środowiska emeryckiego z terenu Miasta i Gminy Grodzisk Maz.

W okresie sprawozdawczym Oddział Rejonowy PZERI zorganizował wiele ciekawych prelekcji, spotkań okolicznościowych, wyjazdów do Teatru w Warszawie, wycieczek krajoznawczo-turystycznych. m.in.:

- w lutym 2018 r. został zorganizowany „Tłusty Czwartek”,
- w marcu 2018 r. zostało zorganizowane „Spotkanie Wielkanocne”,
- w dniu 12.04.2018 r. odbyła się zabawa taneczna w Izdebnie Kościelnym,
- w dniu 13.10.2018 r. z okazji „Dnia Seniora”, na Hali Sportowej przy ul. Westfala 3 w Grodzisku Maz., odbył się okolicznościowy Bal. Wspaniałej zabawie towarzyszyły, także podniosłe chwile. Pan Grzegorz Benedykciński – Burmistrz Grodziska Maz., najbardziej zasłużonym Seniorom wręczył dyplomy oraz odznaczenia,
- w dniu 07.11.2018 r. w Złotej Sali Bankietowej w Izdebnie Kościelnym z okazji obchodów Narodowego Święta Niepodległości, odbyło się spotkanie integracyjne członków PZERI O/Grodzisk Maz,
- w listopadzie 2018 r. został zorganizowany „Bal Andrzejkowy”, który miał miejsce w Złotej Sali Bankietowej w Izdebnie Kościelnym,
- w dniach od 23.12.2018 r. do 02.01.2019 r., został zorganizowany wyjazd świąteczno-sylwestrowy do Zakopanego. W programie była uroczysta kolacja Wigilijna, biesiada przy ognisku z pieczeniem kiełbasek oraz Bal Sylwestrowy,
- w dniu 05.01.2019 r. roku odbył się „Bal Karnawałowy” w Hali Sportowej przy ul. Westfala 3A w Grodzisku Maz.

Zarząd PZERI w 2018 r. zorganizował, także całodniową wycieczkę na Jasną Górę do Częstochowy. Miasto jest znane ze słynnego klasztoru Paulinów oraz sanktuarium Matki Boskiej na Jasnej Górze, gdzie znajduje się cudowny obraz Czarnej Madonny. Ponadto członkowie PZERI brali czynny udział w spotkaniach przyjacielskich przy kawie i herbacie oraz skromnym poczęstunku.

Z funduszu społeczno-wychowawczego dofinansowaliśmy działalność PZERI na kwotę: **3.500 zł.**

Osiedlowy „Klub Seniora”.

W grudniu 2018 r. minęło już osiem 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 takiego miejsca. Świadczy o tym duża popularność „Klubu Seniora”, który co roku pozyskuje coraz większą liczbę członków. Przynależność do Klubu daje przede wszystkim możliwość spędzenia czasu w miłym towarzystwie, rozwijania swoich zainteresowań, zdolności oraz wspierania się w trudnych chwilach. 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 i radosna atmosfera jaka panuje w Klubie oraz możliwość zrobienia czegoś razem.

W okresie sprawozdawczym w Klubie Seniora odbyły się **43** spotkania, w których udział wzięło łącznie **750** członków. Spotkania w klubie odbywają się zawsze w czwartki w godz. od 16⁰⁰ do 20⁰⁰. Na czwartkowych spotkaniach jest zawsze bardzo ciekawie m.in. jest prezentowana poezja, w tym autorstwa samych członków, prowadzone są rozmowy i dyskusje. Poruszane są istotne tematy zarówno dotyczące naszej gminy, powiatu oraz spraw naszego kraju. Członkowie grają w gry stolikowe, czytają literaturę piękną, oglądają filmy dokumentalne i fabularne na DVD. Nieślabnącym powodzeniem cieszy się gra w szachy i warcaby oraz karty w tym układanie pasjansa.

Pierwsze organizacyjne spotkanie członków Klubu odbyło się na początku 2018 r. Na spotkaniu został omówiony i zatwierdzony plan pracy Klubu Seniora na rok 2018 m.in.:

- zapraszanie na cotygodniowe spotkania ciekawych gości w tym: artystów, polityków, przedstawicieli firm oraz instytucji oraz władz samorządowych,
- organizowanie pieszych wycieczek w interesujące pod względem turystycznym miejsca,
- omawianie bieżących istotnych spraw zamieszczanych w lokalnej prasie oraz stronach internetowych Gminy Grodzisk Maz., Starostwa Powiatu Grodzkiego oraz Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- wspólna rozrywka przy grach planszowych i stolikowych oraz czytanie poezji, literatury pięknej,
- planowanie i informowanie członków o planowanych wycieczkach integracyjno-turystycznych,
- ścisła współpraca z Zarządem Związku oraz Administracją Osiedla „Centrum” GSM,
- przygotowanie prelekcji na tematy zgłaszane przez członków Klubu,
- organizowanie spotkań towarzyskich przy kawie i herbacie oraz wieczorków tanecznych.

Ponadto w Klubie Seniora odbyły się imprezy oraz spotkania:

- w związku z trwającym karnawalem w dniu 05.01.2018 r. wszyscy członkowie Klubu wzięli udział w Balu Karnawałowym na hali sportowej, który był organizowany przez Urząd Miasta i Gminy w Grodzisku Maz. Świetny humor i zabawa towarzyszyła klubowiczom w czasie spotkania z okazji Walentynek, Tłustego Czwartku, Dnia Kobiet oraz imprez połączonych z wieczorkami tanecznymi i słodkim poczęstunkiem,
- z okazji Świąt Wielkanocnych odbyło się uroczyste spotkanie, w których uczestniczyli członkowie Klubu oraz zaproszenie goście tj.: Prezydium PZERiL, P. Piotr Galiński - Wiceburmistrz Grodziska Maz., P. Marek Wierzbicki – Starosta Powiatu Grodzkiego, P. Krzysztof Kozera - Prezes GSM, P. Teresa Flegier – Wiceprezes GSM, P. Ewa Rytel. - Kierownik Osiedla „Centrum”, P. Mieczysław Osiadacz- Redaktor Radia Bogoria. Wszyscy goście zostali obdarowani przez P. Bożenę Bajkowską- Sołtys wsi Makówka pysznymi słodkościami,

- uroczyście był obchodzony w dniu 26.05.2018 r. Dzień Matki. Członkowie w tym dniu czytali poezję, wiersze, słuchali muzyki oraz wspominali swoje ukochane mamy.
- w maju 2018 r. gościem specjalnym Klubu była pani Zofia Olczak, która przedstawiła swoje rękodzieło wykonane na szydełku oraz zaproponowała współpracę,
- w czerwcu odbyło się spotkanie z przedstawicielami Banku PKO SA Oddział w Grodzisku Maz. Członkowie Klubu zapoznali się z ofertą Banku, płatnościami w państwach z inną walutą niż EUR, USD, CHF, GBP, możliwością wypłat z bankomatów za granicą oraz usługą „Wymiana Walut” - kantor masz zawsze przy sobie,
- na zakończenie lata 2018 r. Sołectwo Makówka Zaprosiło członków Klubu na spotkanie przy grillu. W spotkaniu plenerowym wzięło udział 19 członków oraz P. Ewa Rytel – Kierownik Osiedla „Centrum”,
- w dniu 02.10.2018 r. dla 20 chętnych osób została zorganizowana Pielgrzymka do Niepokalanowa. Zwiedzający mieli możliwość zobaczenia Panoramy Tysiąclecia, Misterium Meki Pańskiej, Kalwarię z ruchomymi obrazami i figurami, Kaplicę Wieczystej Adoracji Najświętszego Sakramentu, Kaplicę Św. Maksymiliana Kolbego. Uczestniczyli we Mszy Świętej w Bazylice Najświętszej Maryi Panny Niepokalanej oraz mieli możliwość zapalenia zniczy na Cmentarzu Klasztornym,
- w listopadzie 2018 r. z okazji Święta Zmarłych, członkowie Klubu odwiedzili groby zmarłych koleżanek i kolegów, którzy odeszli z Klubu, zapalając im na grobach znicze,
- w dniu 06.12.2018 r. Klub Seniora odwiedził Święty Mikołaj, który hojnie obdarował słodkościami wszystkich zebranych. Świętym Mikołajem okazała się być P. Bożena Bajkowska – Sołtys Wsi Makówka.
- spotkanie Wigilijne miało miejsce 14.12.2018 r., odbyło się tylko w gronie członków. Na spotkaniu był skromny poczęstunek, łamanie się opłatkiem oraz składanie sobie życzeń świątecznych. Spotkanie Wigilijne miało kameralny charakter z uwagi na absencje spowodowana problemami zdrowotnymi P. Celiney Boczkiewicz - Kierownika Klubu Seniora.
- w Klubie raz w miesiącu odbywa się spotkanie z dyplomowaną pielęgniarką, które ma charakter profilaktyczny. W trakcie spotkania pielęgniarka prezentuje, jak prawidłowo dokonać pomiaru ciśnienia oraz poziomu cukru we krwi. Przybliża, także zasady prawidłowego żywienia osób starszych oraz omawia problemy osób z cukrzycą. Wszyscy chętni bezpłatnie mogą dokonać pomiaru poziomu cukru i ciśnienia.

Nasi klubowicze słuchali, również m.in. koncertu Andrzeja Dyszka pt.: „Parodie i Piosenki”, oglądano filmy DVD w tym „Leonardo da Vinci”, czytano „Trzeci Sekret Fatimski”, „Dzieje Grodziska Mazowieckiego w okresie okupacji

niemieckiej 1939-1945” według opowieści Barbary Wolniewicz oraz Konstytucję Rzeczypospolitej.

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 Grodziską 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: **964,25 zł.**

W dniu 06.10.2018 r. w naszej Gminie rozpoczęła swoją działalność Mediateka. To innowacyjny obiekt, który ma służyć integracji społecznej lokalnej. To przestrzeń wymiany wiedzy, prezentacji pomysłów i twórczych rozwiązań, gdzie działają prawdziwi pasjonaci. W obiekcie przewidziano organizowanie różnego rodzaju zajęć oraz spotkań kulturalnych dla różnych środowisk i grup wiekowych. W obiekcie przeznaczono dużą powierzchnię na zajęcia ze Strefy Aktywnego Seniora, w której czynnie uczestniczą członkowie naszego Klubu. Ponadto nasi klubowicze regularnie uczęszczają na koncerty niedzielne do Mediateki, a raz w miesiącu spotykają się na filmie dedykowanym dla seniora. Z całą pewnością nowo wybudowany obiekt stanowi nową jakość w ofercie kulturalnej i rozrywkowej naszej Gminy.

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: **1.628,67 zł.**

W Mikołajki - 6 grudnia 2018 roku zasoby Osiedla „Centrum”, już po raz trzeci odwiedził sam Święty Mikołaj. Zniecierpliwione 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. Jednak w zamian prosił dzieci o wykonanie dowolnej piosenki lub wyrecytowanie wierszyka. 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 dla dzieci został sfinansowany z funduszu społeczno-wychowawczego na kwotę: **1.605,40 zł.**

Łącznie na prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej w Osiedlu „Centrum” wydatkowano kwotę: **27.777,48 zł.**

3. Realizacja „Planu remontów na rok 2018” w zasobach mieszkaniowych i lokalach użytkowych Osiedla „Centrum”

Rok 2018, 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. 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 31.12.2018 r. i przewidywanym terminem spłaty. Budynki, które zakończyły spłatę termomodernizacji miały przedłużony okres płacenia zwiększonego odpisu do czasu spłaty zadłużenia z tytułu wymiany instalacji gazowej, są to budynki: Cicha 8 do zakończył spłatę w marcu 2018 r., a Sienkiewicza 47A w sierpniu 2018 r. W 2019 r. taką samą zasadę zastosujemy również do mieszkańców pozostałych 4 budynków: Sienkiewicza 45B, 49A, 45A i 47B.

W całych zasobach zakończyliśmy wymianę wewnętrznej instalacji RTV (ostatni budynek Sienkiewicza 47B zakończył spłatę w sierpniu 2018 r.) Ponieważ nasze zasoby „starzeją się”, najstarsze mają już 60 lat, a najmłodsze 40 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. likwidacji boisk asfaltowych, budowaniu nowych miejsc parkingowych, wykonywaniu dodatkowych chodników, wymianie starych i zniszczonych żywopłotów, rekultywacji trawników wymianie znaków drogowych osiedlowych wyznaczaniu miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych 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 rodzaje 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 1.900 zł realizacja 1.814,40 zł

- Wymieniono rurę spustową w budynku Sadowa 4,
- Jak co roku po zakończeniu okresu zimowego usunięto nieszczelności pokrycia dachów, uzupełniono i wymieniono odcinki rur spustowych, rynien i obróbek blacharskich.

2. REMONTY INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH:

plan 29.650 zł realizacja 35.361,72 zł

- Przeprowadzono badania okresowe wraz z niezbędnymi robotami remontowymi instalacji odgromowej w budynkach: Sienkiewicza 49A, 47B, 45B, Cicha 4 i 8, Skłodowskiej 7, 9 i 10,
- Wymieniono z dostosowaniem do opomiarowania instalację elektryczną w lokalu użytkowym – garażu przy ul. Cichej 11,
- Przy remontach klatek schodowych budynkach Spółdzielcza 11B, i 11 Listopada 48 „A” wymieniono istniejące oświetlenie na typu LED, wraz z osprzętem. Wymieniono także oświetlenie na typu LED w klatkach schodowych, które były remontowane w ciągu ostatnich 3-4 lat: Kościuszki 4/6, Kilińskiego 3 i Grunwaldzka 4. Łącznie w latach 2015-2018 wymieniliśmy oświetlenie klatkowe na typu LED w 80 klatkach schodowych. W roku 2019 będziemy kontynuować zmianę tego typu oświetlenia (zaplanowano wymianę w 5 kl. schod.), jako bardziej oszczędnej, a pozwalającą na lepsze doświetlenie klatek.

3. REMONTY INSTALACJI GAZOWYCH:

plan 430.660 zł realizacja 412.580,64 zł

- Wymieniono szafki gazowe reduktorowe w budynkach Sienkiewicza 27, 29 i 33 oraz Cicha 11,
- Wymieniono wewnętrzną instalację gazową (ze skręcanej na spawaną) w budynkach: Sienkiewicza 45A, 45C i 49B – łącznie (280 lokali).
Łącznie w latach **2002-2018** wymieniono wewnętrzną instalację gazową w **37** budynkach mieszkalnych – w **1.766** lokalach mieszkalnych. Wszystkie budynki mieszkalne w naszych zasobach mają wymienioną instalację gazową.

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

plan 204.450 zł realizacja 216.926,21 zł

- Wymieniono poziomy instalacji centralnego ogrzewania z podejściami do pionów i zamontowaniem zaworów podpionowych w budynkach: Kilińskiego 1 i Grunwaldzka 4 oraz budynku użytkowym Kościuszki 6. Jest to piąty rok realizacji tego zamierzenia, tj. wymiany wyeksploatowanej instalacji wspólnej w budynkach, przez ten okres wymieniono poziomy c.o. w 13 budynkach. Roboty będą kontynuowane w 2019 r. w 8 budynkach: Spółdzielcza 13, Sienkiewicza 43A, Cicha 4, Skłodowskiej 7, 8, 9, 10 i 11.

- Wymieniono 11 przyłączy wodociągowych do 9 budynków mieszkalnych: Cicha 8, Sienkiewicza 49A i 45B, Kilińskiego 1, Wólczyńska 8, Skłodowskiej 7, 9 i 13 oraz 11 Listopada 48, co znacząco wpłynęło na poprawę ciśnienia wody w budynkach. W 2019 r. będziemy kontynuowali wymianę 6 przyłączy do 6 budynków, będzie to zakończenie wymiany przyłączy wodociągowych w naszych zasobach,
- Siłami własnymi wymieniono zawory podpionowe zw. i zamontowano odpowietrzenie cyrkulacji cw. oraz wymieniono zbiorniki buforowe cwu. w węzłach ciepłych w budynkach Sienkiewicza 27, 29 i 33,
- Awaryjnie wymieniono odcinki pionów kanalizacyjnych w budynkach mieszkalnych (8 pionów) i wodnych (5 pionów): Spółdzielcza 13, Wólczyńska 8, Kościuszki 4/6, Skłodowskiej 8, 9, 11 i 13, Grunwaldzka 5, Sienkiewicza 33. Po ww. robotach zamurowano i naprawiono w lokalach rozkucia w ścianach i stropach.
- Awaryjnie wymieniono pion p.pożarowy w kl. GSM, drugi pion do Szkoły Tańca nie został wymieniony z powodu za niskiego ciśnienia wody z sieci miejskiej.
- Siłami własnymi Administracji (konserwatorów) przebudowaliśmy instalację wodną z likwidacją przyłączy (obejść) wodomierzowych w 18 lokalach.

5. REMONTY ELEWACJI BUDYNKÓW:

plan 3500 zł realizacja 2.211,92 zł

- Siłami własnymi ocieplono cokół budynku (od strony zach.) Cicha 11
- Remont szczytowej ściany budynku Kościuszki 6 przeniesiono do planu 2019. Nadal trwają negocjacje z Gminą Grodzisk na wykonanie murala (grafika Tadeusza Łapińskiego) na szczycie budynku Kościuszki 6.

6. ROBOTY MALARSKIE:

plan 79.550 zł realizacja 61.017,51 zł

- Wyremontowano klatki schodowe w budynkach Spółdzielcza 11A – I kl., Spółdzielcza 11B i 11 Listopada 48 z wykonaniem gładzi gipsowej i malowaniem.
- Remont i malowanie klatki schodowej w budynku Sienkiewicza 47A wraz z wymianą oświetlenia kl. schodowej na typu LED, ze względu na brak środków finansowych na funduszu remontowym nieruchomości budynkowej przeniesiono na rok 2019.
- Siłami własnymi wyremontowaliśmy pomieszczenia suszarni i administracyjne w budynkach: Sadowa 2, Sienkiewicza 45C, Wólczyńska 8 i Skłodowskiej 10,

7. ROBOTY STOLARSKIE:

plan 58.600 zł realizacja 0 zł

- Wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach wspólnych, technicznych i administracyjnych (w rozszerzonym po wiosennej korekcie zakresie) ze względu na nie wyłonienie wykonawcy w przetargu (brak ofert) przeniesiono do planu 2019 – w przetargu w 2019 r. wykonawca został wyłoniony,
- Siłami własnymi Administracji wykonano i wymieniono okienka w pomieszczeniach administracyjnych i w piwnicach, wymagających zabiegów

konserwacyjnych.

8. **ROBOTY RÓŻNE:**

plan 167.600 zł realizacja 95.091,82 zł

- Zamontowano nasady kominowe typu szenard na przewodach spalinowych w budynkach: Cicha 8 (16 szt.), Sienkiewicza 43A (16 szt.) i Sienkiewicza 45 Ø 550 (1 szt.),
- Zamontowano nasady kominowe typu Turbowentylator na przewodach kominowych wentylacyjnych lokali użytkowych i pomieszczeń socjalnych w budynku Sienkiewicza 45 Ø 250 – 12 szt. i Ø 300 – 6 szt.
- Zakończono remont łazienki wspólnej ogólnodostępnej w budynku użytkowym Kościuszki 6 – 1 piętro wraz z sąsiadującym lokalem użytkowym i korytarzem,
- Wymianę płytek podłogowych na wykładzinę w korytarzu przejściowym ostatniej kondygnacji budynku Sienkiewicza 29 przeniesiono do planu 2019
- Do planu 2019 przeniesiono również remont hollu przejściowego w budynku 11 Listopada 48.
- Remont klatki schodowej (ZUS) w budynku Sienkiewicza 45 przeniesiono do planu 2019 r. w związku z przekazaniem lokalu przez ZUS na dzień 31.12.2018 r.
- Wymieniono kamery w istniejącym systemie monitoringu wokół budynku Sienkiewicza 45 oraz rozbudowano system o dodatkowych 5 kamer.
- Przebudowano podesty przed klatkami schodowymi z okładziną lastrico na wybudowane z kostki: Sienkiewicza 43A, Sienkiewicza 47A oraz Sienkiewicza 49B (kl. V i VI),
- Wykonano i zamontowano poręcze (zewnątrzne przy wejściu do klatki schodowej i wewnętrzne przy wejściu na parter i zejście do piwnicy) dla osób starszych i niepełnosprawnych – na ich wniosek (9 szt.),
- Z funduszu remontowego nieruchomości budynkowych w budynkach Sienkiewicza 27, 29 i 33 dofinansowano wymianę dźwigów w latach poprzednich.
- Wymieniono 2 bramy z furkami w Osiedlu Spółdzielcza. Furki przyłączono do instalacji domofonowej. Wiosną 2019 roku planujemy uzbroić bramy w napęd z zamontowaniem sterowników otwieranych syreną SOS.
- Siłami własnymi ociepliliśmy stropodach wentylowany wełną mineralną budynku Cicha 11.

Wynik finansowy funduszu remontowego nieruchomości budynkowych Osiedla „Centrum” (po rozliczeniu podatku VAT) na 31.12.2018 r. wyniósł:

➤ fundusz remontowy n.b. mieszkalnych	(+)	508.163,90 zł
➤ remonty elewacji budynków mieszkalnych	(-)	49.466,68 zł
➤ fundusz remontowy n.b. użytkowych	(+)	151.192,07 zł
➤ fundusz remontowy dźwigów	(-)	81.059,50 zł

„Plan remontów infrastruktury osiedlowej”

1. ROBOTY DROGOWE:

plan	92.000 zł	realizacja	76.922,56 zł
-------------	------------------	-------------------	---------------------

- Przebudowano zatokę parkingową przed budynkiem Sienkiewicza 49B. Wybudowano i oznaczono 1 pełnowymiarowe miejsce parkingowe dla niepełnosprawnych oraz 4 miejsca parkingowe z płyt ażurowych.
- Wybudowano 5 miejsc parkingowych przed budynkiem Sienkiewicza 45C (V-VI kl.) i zmieniono organizację ruchu przed tym budynkiem, zgodnie z projektem. Drogę przed budynkiem Sienkiewicza 45C oznaczono ze względów bezpieczeństwa jako pożarową.
- Wymieniono częściowo (ok. 70 m²) nawierzchni wjazdu na teren kotłowni XX-lecia oraz przebudowano bramę wjazdową.
- Rozebrano asfaltową nawierzchnię na terenie osiedla Spółdzielcza, na powstałym terenie wybudowano teren rekreacyjny.
- Istniejące i dodatkowo wyznaczone miejsca parkingowe pomalowano i oznaczono zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem (na niebiesko)

2. DROBNA ARCHITEKTURA:

plan	58.500 zł	realizacja	27.955,28 zł
-------------	------------------	-------------------	---------------------

- Zakupiono (47 szt.) oraz zamontowano na budynkach i terenach osiedlowych wiele tablic informacyjnych i znaków drogowych,
- Przeprowadzono drobne remonty pergoli śmietnikowych polegające na wymianie i uzupełnieniu siatek oraz kolanek odpływowych od rur spustowych.
- Wyremontowano ogrodzenia i sprzęt zabawowy na placach zabaw (wymiana atestowanych siedzisk w huśtawkach, wymiana siedzisk z desek w karuzelach, malowanie sprzętu zabawowego i ławek, itp.)
- Zakupiono (7 szt.) i zamontowano stojaki na rowery.
- Wykonano monitoring podłączony do rejestratorów osiedlowych na terenie osiedla Spółdzielcza i Kościuszki. Do każdego systemu włączonych jest po 4 kamery.
- Posiadamy zabezpieczone środki finansowe na zainstalowanie kamer i przyłączenie się do monitoringu miejskiego (27.000 zł).
- Siłami własnymi wykonano i zamontowano płotki i słupki blokujące wjazd samochodów na tereny zielone i chodniki.

3. ROBOTY RÓŻNE:

plan	133.700 zł	realizacja	114.124,32 zł
-------------	-------------------	-------------------	----------------------

- Wymieniono dwa odcinki kanalizacji deszczowej w osiedlu XX-lecia, od wpustu deszczowego przy śmietniku przed budynkiem Sienkiewicza 45C do studni przy klombie Sienkiewicza 45A/47A (o łącznej długości ok. 145 mb).
- Udrożniono kanalizację deszczową Ø 400 wzdłuż budynku Sienkiewicza 45 oraz włączono do kanalizacji deszczowej wpust deszczowy.

- Częściowo udrożniono odcinek kanalizacji deszczowej wzdłuż budynku Grunwaldzka 4. Ze względu na niedrożność tej kanalizacji (przerośnięcie korzeniami drzew) zaplanowano jej wymianę (odcinek ok. 80 m) w 2019 r.
- Zainwentaryzowano w trakcie wymiany (nieujawnione) jedno przyłącze wodociągowe do budynku Wólczyńska 8.
- Wyremontowano i przebudowano system domofonowy do nowych furtek w Osiedlu Spółdzielcza
- Wycięto 13 drzew zgodnie z decyzjami. Wycięcie awaryjne 3 topól na terenie Os. Spółdzielcza i 1 klonu na Os. Lutniana I ze względu na warunki atmosferyczne przeprowadzono w styczniu 2019 r.
- Sfrezowano 8 karp, na terenie po 3 karpach uzupełniono nawierzchnię z kostki.
- Nasadzono 7 grabów kolumnowych na terenie rekreacyjnym w Os. Spółdzielcza. Łącznie nasadzono 310 szt. krzewów oraz zrehabilitowano 430 m² trawnika

Wynik finansowy funduszu remontowego infrastruktury osiedlowej Osiedla „Centrum” (po rozliczeniu podatku VAT) **na 31.12.2018 r. wyniósł:**

➤ fundusz remontowy infrastruktury osiedlowej (+) **68.470,95 zł**

„Plan remontów dźwigów w nieruchomościach budynkowych”

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

W grudniu zakończyły spłatę wymiany dźwigów budynki Sienkiewicza 27 i Sienkiewicza 33

Sienkiewicza 29 (-) **79.678,69 zł** (przewidywany okres spłaty – luty 2021 r.)

W 2018 r. wykonano drobne naprawy w dźwigach budynków Sienkiewicza 29 i 33 na łączną kwotę 717,12 zł.

Wynik finansowy funduszu remontowego dźwigów Osiedla „Centrum” (po uwzględnieniu dofinansowania z funduszu remontowego nieruchomości budynkowych w wysokości 107.160,29 zł) **na 31.12.2018 r. wyniósł: (-) 81.059,50 zł**