

Wyjaśnienie do planu remontów na 2021 rok.

Zakres prac remontowych, w tym modernizacyjnych oparto o sprawdzony w ubiegłych latach zestaw tabelaryczny.

1. Pierwsza grupa - dźwigi

Poz.: 1.1, 1.2, 1.3 to utrzymanie 38 dźwigów w budynkach „wysokich”. Przyjęto koszty na poziomie wykonania roku ubiegłego.

Te pozycje to minimum kosztów dla utrzymania dźwigów w bieżącej sprawności.

Poz. 1.5 to przewidywane koszty związane z remontem urządzeń dźwigowych określone „resursem”. Budynek nr 7 dźwig A 17845 konieczność wymiany w 2021 roku części urządzeń w tym ogranicznik prędkości kabiny wraz z liną ogranicznika.

W latach kolejnych, na podstawie protokołów wyznaczenia resursów nastąpi konieczność wymiany większości urządzeń dźwigu nr A15046 i części urządzeń w tym kompletnej ramy kabiny dźwigu nr A15047 w budynku nr 1.

Na rok 2024 przypada termin wymiany większości urządzeń dźwigów w budynkach nr 2, 3 i 4. Faktycznie będzie to konieczność wymiany 6 dźwigów. Na dzień dzisiejszy przewidywany koszt brutto takiego zamierzenia to 913.680 zł.

Zarząd Spółdzielni sygnalizuje ten fakt Radzie Nadzorczej i zwraca się o rozważenie możliwości zapewnienia środków finansowych na ten cel.

Przedstawiając Radzie projekt głównych zamierzeń oraz wielkość naliczeń na fundusz remontowy, w tym utrzymania dźwigów Zarząd Spółdzielni oczekuje na stanowisko Rady dotyczące zakresu prac remontowych do wykonania w bieżącym roku, natomiast pomimo zwiększenia w 2020 roku stawki remontowej na dźwigi część kosztów (podstawa: bieżące zgłaszanie spraw awaryjnych) musiano ponieść ze wspólnego f. remontowego.

Proponujemy rozważyć ujednolicenie stawki naliczanej na utrzymanie dźwigów i jej zmianę do wysokości koniecznej do ich utrzymania.

Wstępnie proponujemy : $283.386 \text{ zł} / 12 \text{ m-cy} / 1.738 \text{ osób} = \mathbf{13,58 \text{ zł}}$ / na osobę

Przyjmując taką wartość stawki w m-cu lutym, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach, naliczanie rozpocznie się od miesiąca czerwca i osiągnie przychody na 31 grudnia br. w wysokości **262.668 zł.** na planowane potrzeby **283.386 zł.**

Proponowana zmiana stawki nie tworzy nakładów na wymianę dźwigów na nowe w kolejnych, następnych latach.

2. Grupa druga to prace budowlane.

Poz.: 2.1 remont balkonów – do realizacji balkony zaplanowane, a niewykonane w 2020 roku (brak zgody na wejścia do mieszkań).

Poz.: 2.3 nasady kominowe tzw. turbowenty – pozostały do wyposażenia ostatnie trzy budynki, Nr 16 a i b oraz 19. W roku 2021 proponujemy wykonać 16 a i b.

Poz.: 2.4 i 2.5: odnowienie – w tym malowanie klatek schodowych i korytarzy. Proponujemy odnawianie – malowanie korytarzy i klatek schodowych. Zakładamy, że typowanie budynków do remontu odbędzie się przy czynnym udziale członków Rady Nadzorczej w tym z racji funkcji - Komisji Technicznej.

Poz.: 2.6 – prace dotyczące utrzymania instalacji garażoparkingów – legalizacja czujek p. dymowych, przegląd i naprawa (w części ponad dachem) wylotów kanałów wentylacji mechanicznej oraz zmiana zasilania instalacji p. pożarowej w wodę w związku ze zmianą przebiegu nowej sieci wodnej

W tej grupie są także, w dużej mierze, koszty usuwania dewastacji.

3. Grupa trzecia to zamierzenia związane z pracami instalacyjnymi w tym utrzymania bieżącego serwisu instalacji w budynkach oraz węzłach cieplnych w tym konieczny dozór naczyń ciśnieniowych. W 2021 roku dojdzie obowiązek serwisu stacji hydroforowych.

Należy pamiętać, że właśnie minęło dziesięć lat od pierwszego uruchomienia węzłów cieplnych, a tzw. żywotność urządzeń węzłów (pompy, wymienniki, regulatory ciśnienia i temperatury) projektowana jest właśnie na dziesięć lat. Na Dębinie już wcześniej rozpoczęliśmy i w ramach serwisu dokonujemy odkamieniania i czyszczenia urządzeń dzięki czemu nie widać jeszcze symptomów związanych z koniecznością wymiany poszczególnych urządzeń.

W pozycjach 3.1 i 3.2, ujęto prace związane z zakończeniem przyłączania budynków do sieci wodnej Aquanet S.A. Prace realizowane są w oparciu o przetarg i umowy z 2020 roku. Zakończenie wyeliminuje niedogodności związane z nagminnymi awariami starych, osiedlowych sieci wodnych.

Poz.: 3.6 wymiana zaworów termostatycznych starego typu tzw. Jafary. Ich zawodność jest coraz większa, nie produkowane są do nich części. W ubiegłym roku przeprowadzona została inwentaryzacja, która wykazała skalę potrzeb **(zawory są częścią instalacji i zgodnie z Regulaminem podziału obowiązku w zakresie finansowania remontów ich wymiana leży po stronie Spółdzielni i finansowana być musi z funduszu remontowego).**

Poz.: 3.9 i 3.10 niezbędne dla utrzymania – serwisy urządzeń węzłów i stacji hydroforowych.

Poz.: 3.14 wymiana elementów instalacji gazowej.

Już w 2020 roku odnotowaliśmy konieczność prac remontowych w tym zakresie: budynek Nr 8, 17A i rozpoczęty w grudniu i realizowany aktualnie budynek nr 18. Trwa przegląd szczelności instalacji gazowych i przewodów wentylacyjnych w naszych budynkach. Już w trakcie bieżącego przeglądu zgłaszana jest konieczność prac związanych z usuwaniem nieszczelności. Ze względu na gaz GZ 55 (suchy) większa część instalacji w naszych budynkach wykazuje konieczność remontu lub wymiany. Obecnie (przed zakończeniem przeglądów) trudno przewidzieć wielkość kosztów tego zadania. **Ala ze względów bezpieczeństwa jest to zadanie priorytetowe.**

Aktualnie zleciliśmy wymianę zaworów i doszczelnienie instalacji gazowych w 13 –tu mieszkaniach. Konieczność wykonania tych prac nastąpiła na skutek przeprowadzanego przeglądu instalacji gazowych osiedla (w toku). Alternatywą, w przypadku niezrealizowania tego zadania, jest natychmiastowe wyłączenie gazu w budynkach nr 2, 3, 4, 5, 6 i 7.

4. W grupie czwartej najistotniejsze zadanie, którego się podejmujemy to:
Poz.: 4.2 - zmiana organizacji ruchu na całym osiedlu i docelowo zamknięcie „Osiedla” w kontekście nieudostępniania miejsc postojowych dla tzw. „obcych” pojazdów.
Ze względów finansowych, ustalono w trakcie posiedzenia z Komisją Techniczną Rady Nadzorczej, wykonać pierwszy etap zadania czyli przedłużenie drogi położonej wzdłuż budynku nr 8 – 11 i włączenie jej do istniejącej drogi w rejonie budynków 17C – 18. W zakresie tego etapu, kosztem części terenów zielonych będzie w tym rejonie, uzyskanie także kilkunastu lub kilkadziesiątu dodatkowych miejsc postojowych.
Natomiast w poz. 4.3 wykonać remont – wymianę nawierzchni boiska.

Ze względu na rozbieżności w oczekiwaniach mieszkańców osiedla, a także członków Rady Nadzorczej mając do dyspozycji fundusz remontowy w wysokości naliczeń 1.548.780 zł Zarządowi trudno sugerować pozycje do realizacji na 2021r.

Zarząd przedstawił zakres planowanych prac w kolumnie nr 5.

W kolumnie nr 6, na życzenie członków rady Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 25 stycznia br., zaznaczono pozycje i koszty lub część kosztów - niezbędnych dla „utrzymania” budynków i urządzeń w budynkach związanych bezpośrednio z bezpieczeństwem mieszkańców.

Po zatwierdzeniu Planu remontów Zarząd przygotowuje SIWZ na poszczególne zadania i ogłosi przetarg. Do tego czasu usuwane będą awarie, wykonywane naprawy bezpośrednio związane z zabezpieczeniem obiektów na osiedlu oraz realizowane zadania wyłonione na podstawie ubiegłorocznych przetargów i podpisanych już umów z wykonawcami.

Krzysztof Mieszala

Członek Zarządu S-ni
z-ca Prezesa

Marek Szymański

Członek Zarządu S-ni
Prezes Zarządu