

Załącznik 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.

Poz: 1.4 – wymiana dźwigów które w protokołach „Resursu” wykazują największy % zużycia tj. budynki nr 1, 6, 7.

Poz: 1.5 remont kabin dźwigowych w trzech budynkach.

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. poż.

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 Aqanetu. Prace realizowane są w oparciu o przetarg i umowy z 2020 roku. Zakończenie wyeliminuje wreszcie 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 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.**

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 przynajmniej część 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 kilkudziesięciu dodatkowych miejsc postojowych.

Natomiast w poz. 4.3 wykonać remont – wymianę nawierzchni boiska.

Projektując poszczególne zadania i ich koszty wiemy, że dopiero przetargi zweryfikują większość naszych zamierzeń. Poza realizowanymi już pracami z zakresu „sieci wodnych” po uzgodnieniu i zatwierdzeniu Planu remontów przygotowana zostanie specyfikacja prac do przetargu na 2021 rok.

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 musiano ponieść ze wspólnego f. remontowego.

Naliczenia 242.112 zł, koszty 283.386,82 zł.