

Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Ognisko V

01-517 Warszawa ul. Mickiewicza 4 do 16

NIP 525-14-34-773 Regon 000490777 KRS 0000114901
Adres Administracji i Biura Zarządu: ul. Mickiewicza 16A
01-517 Warszawa zarzad@mickiewicza.waw.pl tel.22 839 89 01

Warszawa 14.10.2025

„Perspektywa Rozwoju i Kierunków Inwestycji w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Ognisko V w latach 2025–2030”.

1. Plan remontów – bieżących i długoterminowych,

1.1. Remonty bieżące 2025-26

1.1.1. Wymiana betonowych balustrad na balkonach i tarasach w tzw. „domkach”, czyli Mickiewicza 6, 10 oraz 14. Balustrady miały być remontowane łącznie z balkonami – przy próbie oczyszczenia i odkucia odspojonych elementów betonowych balustrady rozpadły się. Konieczność wykonania nowych balustrad potwierdził inspektor nadzoru budowlanego. Nie znamy kosztów, czekamy na ofertę wykonawcy elementów betonowych

1.1.2. Wymiana odpowietrzników na pionach c.o. (przygotowanie do sezonu grzewczego. Koszt wymiany jednej sztuki – 160 zł netto. Wymieniane będą wadliwe odpowietrzniki z ogólnej liczby około 120 szt. wykonawca oszacował 80-90 sztuk (niektóre były wymieniane w zeszłym roku). W ramach przygotowania sezonu grzewczego 2025/26 w miesiącach letnich wymieniono już zawory podpionowe, aby w przypadku awarii można było wyłączyć zasilanie tylko w jednym pionie.

1.1.3. Wymiana żeliwnych rur spustowych z dachu. Obecnie część rur jest jeszcze z okresu przedwojennego, kilka z nich zostało wymienionych na rury plastikowe (korozja rur powodowała zamakanie ścian i wilgoć w piwnicach). Obecne rury żeliwne są zagłębione w elewacji i nowe rury należy umieścić tak, aby nie wchodziły w tynk. Koszt 2.600 zł netto w przypadku wymiany wymagającej wykopu sztuk 12 i ewentualnego uzupełnienia nawierzchni. 1.000 zł netto bez wykopu sztuk 4. Łączna ilość 16 sztuk. Koszt wymiany –około 35.000 zł netto.

1.1.4. W ramach konserwacji (nie mylić z remontem) planujemy wymianę wodomiarów. Termin: IV kwartał 2025/ I kwartał 2026. Ilość wodomierzy: 240 szt. za 44.688 zł netto. Należy ponadto założyć wymianę części niesprawnych zaworów kulowych. Cena 100 zł netto. Ilość będzie zależna od rzeczywistego stanu technicznego zaworów.

1.2. Remonty długoterminowe 2027-30

1.2.1. Centralne ogrzewanie: istnieje konieczność wykonania wymiany instalacji centralnego ogrzewania. Obecnie przeprowadzono prace zachowawcze, które

pozwalają w sposób bezpieczny eksploatować istniejącą instalację. W przypadku awarii pojedynczych pionów będziemy wymieniali je na nowe.

1.2.2. Nie jesteśmy w stanie określić aktualnego stanu technicznego istniejącej instalacji (część instalacji natynkowa, część wkuta). Chcemy jak najdłużej eksploatować istniejącą instalację c.o., gdyż szacowany koszt wymiany pionów i grzejników to koszt około 2,5 do 3,0 mln. Zł. A prace remontowe bardzo zakłócają użytkowanie lokali.

1.2.3. Remont elewacji: dwa warianty

1.2.3.1. Naprawa ubytków tynku, wymiana parapetów okiennych, odmalowanie całej elewacji. Szacowany koszt na dzień 01.09.2025: 1.300.000 do 1.500.000 zł

1.2.3.2. Naprawa ubytków tynku, wymiana parapetów okiennych, powłoka termostatyczna, odmalowanie całej elewacji. Szacowany koszt na dzień 01.09.2025: 2.500.000 do 2.600.000. Powłoka termostatyczna zastępuje 10 cm styropianu. Daje to oszczędność kosztów ogrzania lokali, lecz jest droższe.

1.2.4. Docieplenie stropów na trzecimi piętrami. Wobec rezygnacji z adaptacji strychów na cele mieszkaniowe podjętej przez Walne Zgromadzenie istnieje potrzeba poprawienia izolacji ciepłej stropów: latem lokale są docieplane przez dach, zaś zimą schładzane. Termin realizacji: 2027/28. Przewidywany koszt około 450.000 zł

1.2.5. Remont korytarzy piwnicznych.

1.2.5.1. Podłogi: szlichta plus podłoga epoksydowa lub terakota. Koszt około 300.000 zł. Termin realizacji 2029/30

1.2.5.2. Ściany: uzupełnienie tynku plus malowanie. Termin realizacji: 2030.

2. **Koncepcję placu zabaw** – modernizacja, rozbudowa lub nowe rozwiązania,

2.1. Obecnie użytkowane urządzenia placu zabaw w całości wykorzystują dostępną powierzchnię. W przypadku chęci zainstalowania kolejnych urządzeń należałoby usunąć jedno lub więcej spośród istniejących. Alternatywnie można pomniejszyć teren zielony, aby powiększyć plac zabaw.

3. **Rozwój terenów zielonych** – w tym nasadzenia, pielęgnacja, projekty rekreacyjne,

3.1. Spółdzielnia posiada projekt na obszar podwórka przy klatkach schodowych Mickiewicza 12, 14 i 16. Projekt ten nie został dotychczas zrealizowany z powodu planowanego remontu elewacji. Postawienie rusztowań wzdłuż wszystkich ścian budynku spowoduje wytyczenia ścieżek dojścia do klatek schodowych przez trawniki, co spowodowałoby zniszczenie nowych nasadzeń. Z racji konieczności wygospodarowania środków na remont elewacji wydatki na inne cele znacząco opóźni termin remontu elewacji. Zrealizowanie przebudowy zieleni na terenie naszej spółdzielni ma sens po wykonaniu remontu elewacji. Obecnie będziemy musieli ponieść koszty usunięcia uschniętych / chorych drzew i wykonania nasadzeń zastępczych. Szacowany koszt: 15.000 zł.

4. **Propozycje dotyczące rozbudowy infrastruktury** zwiększającej komfort mieszkańców.
- 4.1. W ramach planowanych remontów przewidujemy poprawę standardu korytarzy piwnicznych.
- 4.2. Można dobudować w miejscach mało konfliktowych trzy dodatkowe miejsca parkingowe, co poprawi dostępność miejsc parkingowych i może zażegna niektóre z konfliktów sąsiedzkich. Termin realizacji do uzgodnienia z Radą Nadzorczą. Koszt 15.000 zł za sztukę.
- 4.3. Komfort bytowania w naszej Spółdzielni poprawi przewidywany docelowo rozwój terenów zielonych: patrz punkt powyżej.
- 4.4. Istnieje też możliwość modernizacji i powiększenia placu zabaw, co zapewne ucieszy rodziców i opiekunów małych dzieci: patrz punkt powyżej.
- 4.5. Mimo początkowej deklaracji niektórych mieszkańców, że są zainteresowani rehabilitacją ruchową, przy bliższym rozpoznaniu sprawy okazało się, że chętni zniknęli. Do tematu powrócimy w miesiącach jesienno-zimowych bieżącego roku.

Antoni Osiej Jan Wierzbicki