

INFORMACJA
Kluczowe Decyzje

Szanowni Mieszkańcy,

Zarząd Spółdzielni pragnie podziękować Państwu za twórcze zaangażowanie w sprawę Spółdzielni, częstą korespondencję i liczną obecność na spotkaniach.

Państwa uwagi dotyczące budowy wiaty, stanu zieleni, rozliczania mediów, demontaży kaloryferów skłoniły Zarząd wraz z Radą Nadzorczą do zgłoszenia rekomendacji nowych osób jako członków Zarządu: pani Iwony Hlebowicz, która będzie rozpościerać opiekę nad ogrodem i nadzorować firmę która się nim zajmuje oraz jako pełnomocnika Zarządu pana Antoniego Osieja budowlańca -praktyka.

Zmiany powyższe związane są z zapytaniem skierowanym do Państwa w sprawie planów remontów, jakie od lat są w spółdzielni dyskutowane, ale jak dotąd nie realizowane, tj. wymiana instalacji kanalizacji, zimnej wody, doposażenie w ciepłą wodę miejską, remont klatek schodowych.

Odnośnie wymiany instalacji i doposażenia w ciepłą wodę do dyspozycji są 4 źródła informacji:

1. Obserwacje i posiadane ekspertyzy:

- Wodno – kanalizacyjne:

a) Ilość awarii tych instalacji w ciągu roku to 3 zdarzenia w zeszłym roku

Ta liczba awarii jest poprawna i nie budząca niepokoju,

b) W przeglądzie instalacji sanitarnych z 2012 r. czytamy: „ Stan instalacji : mocno zużyta, liczne ślady korozji i przecieki”.

- Ogrzewanie:

c) Rozruch ogrzewania trwa zwykle 2 tygodnie , częste zapowietrzanie się kaloryferów na ostatnich piętrach.

d) W przeglądzie instalacji sanitarnych z 2012 r. czytamy - „Brak wyraźnych śladów korozji, częściowo zaizolowane gipsem”.

2. Ankieta przeprowadzona wśród mieszkańców, dotycząca oczekiwanych przez Państwa planów remontów:

- O ile instalacja wodno - kanalizacyjna jest w porządku, to ze względów bezpieczeństwa skłaniamy się Państwo, aby doposażyć budynek w ciepłą wodę, zlikwidować piecyki gazowe.

3. Relacja wykonawców/ fachowców:

- a) Trudno ocenić stan rur jeśli są zamurowane ,a takie w przeważającej części są w naszej spółdzielni.
- b) Przy montażu do tej pory 20 wodomierzy wszystkie podłączenia rurowe były sprawne a rury drożne.
- c) Często po wizji lokalnej wykonawcy rezygnują z wykonania usługi podłączenia czy serwisu. Zdarzyły się takie przypadki przy montażu pierwotnym wodomierzy.

4. Zdrowy rozsądek:

- Spółdzielcy nie zgłaszają zastrzeżeń dotyczących instalacji wodno-kanalizacyjnych. Skargi na gasnące piecyki skończyły się z chwilą udrożnienia instalacji kominowej i wentylacyjnej w pomieszczeniach, gdzie znajdują się piecyki. Natomiast zapowietrzone kaloryfery to wynik braku sprawnych automatycznych odpowietrzników, zużytych (zatkanych) gałęzek doprowadzających wodę od pionów do kaloryferów i zamulenia samych kaloryferów.

Jedna z firm instalacyjnych Ard Instalacje Sp. z o.o. podała nam szacunek kosztów wymiany wszystkich poszczególnych instalacji:

- 1 Instalacja gazowa z wystawieniem liczników na klatki 205 tys zł brutto,
- 2 Instalacja zimnej wody, kanalizacji, instalacja rurowa ciepłej wody 540 tys brutto,
- 3 Instalacja modernizacja węzła ciepłowniczego 122 tys zł /1 sztuka; mamy 3 węzły, co daje sumę 366 tys zł.

Na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia posiadała środki w wysokości 824 tys zł na funduszu remontowym, a dochody Spółdzielni wahają się od 160 do 200 tys zł rocznie.

Decyzje na poruszony powyżej temat remontów są kluczowe dla Spółdzielni.

- Musicie Państwo zdecydować na walnym, co i czy chcecie zrobić, czyli które instalacje wymienić
(które instalacje wymienić i mieć spokój na kolejne 30 lat).

- W jakiej kolejności wykonać remonty i w jakim czasie
(czy wszystko naraz, czy podzielić to na etapy,
np. podzielić inwestycję na 3 lata - jeden węzeł i przyłączone do niego budynki jednego roku).

- W jaki sposób sfinansować remonty
(kredyt, sprzedaż majątku, dochody własne czy podwyższenie funduszu remontowego).

Konsekwencją spotkania dot. ww. tematów powinna być uchwała dotycząca przygotowania inwestycji, wykonania projektów, kosztorysów inwestorskich i na ich podstawie kosztorysów rynkowych na kolejne Walne Zgromadzenia. Lub jej

odrzucenie wykonania. I dopisanie poniższych kosztów do planu gospodarczego na następny rok

Koszty projektów:

Instalacja gazowa 6200 zł brutto,

Instalacja wod-kan 8600 zł brutto,

Doposażenie w ciepłą wodę 6000 brutto,

ślepy kosztorys 2000 zł na 1 projekt

Takie postępowanie uchroni Spółdzielnię od sytuacji niedoszacowania kosztów, jaka pojawiła się przy wykonaniu wiaty śmietnikowej, co spowodowało w konsekwencji wstrzymanie prac.

Po rozwiązaniu powyższych dylematów będzie można przejść do omówienia remontu klatek schodowych, który w części zostanie zaproponowany w planie gospodarczym na rok 2016 (w zasadzie każda z osób biorących udział w ankiecie wskazała na potrzebę ich remontu).

Zapraszamy Państwa do zapoznania ze zgomadzoną dokumentacją.

Zarząd Spółdzielni

SBM Ognisko V
ul. Mickiewicza 4/16
01-517 Warszawa

Warszawa, 02 maja 2016 r.

INFORMACJA

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do pisma mieszkańców z dnia 11 października 2015 r., odpowiedzi zarządu na to pismo rozesłanej do mieszkańców, dyskusji przeprowadzonej na Walnym Zgromadzeniu, pisma pani Jolanty Podedwornej z dnia 17 stycznia 2016 r. oraz pisma pani Jolanty Szymczak z dnia 16 lutego 2016 r. dotyczących stanu komfortu termicznego na klatkach i usunięcia kaloryferów, informuję, co następuje:

W styczniu br. została przeprowadzona lustracja/inspekcja wraz z pomiarami, mająca na celu wskazanie czynności, które w wyraźny sposób poprawią parametry termiczne klatek schodowych.

Inspekcja została przeprowadzona w trzech wytypowanych klatkach:

Klatka II i III pod nr 16,

Klatka I pod nr 12.

Komisja w składzie:

1. Radosław Przybysławski - specjalista (uprawniony do sporządzania ŚCHE nr wpisu 4979, uprawniony do kontroli systemów grzewczych nr wpisu 232),
2. Ewa Szczurek - sekretarz Rady Nadzorczej,
3. Maria Wójtowicz – mieszkaniec,
4. Jacek Gustowski - prezes Zarządu

Wnioski:

Ocena jednostkowego zapotrzebowania na energię końcową – ogólny stan ochrony cieplnej budynku – bardzo dobry.

Uwagi szczególne dotyczące klatek:

1. Okna sosnowe, jednoramowe, szklone szybą pojedynczą. Brak uszczelek, duże szczeliny.
2. Drzwi wejściowe stalowe, szklone pojedynczą szybą. Brak uszczelnień, duże szczeliny.
3. Drzwi na strych płytowe wewnętrzne, pozbawione uszczelek.
4. Brak ocieplenia ścian wewnętrznych pomiędzy klatką schodową a strychem.
5. Przestrzeń poddasza silnie wentylowana (powyrywane i zniszczone okienka w dachu).

Zalecenia eksperta - szacowane koszty:

1. Uszczelnienie okien /wymiana (4,5 tys zł/ 40 tys zł).
2. Uszczelnienie drzwi wejściowych / wymiana (1,2 tys zł/ 50 tys zł)

3. Uszczelnienie drzwi na strych (1,2 tys zł).
4. Ocieplenie ścian klatki sąsiadującej ze strychem (44 tys zł).
5. Zamknięcie okienek strychowych na stałe (12 tys zł).

Dokument przeprowadzonej inspekcji do wglądu w Administracji spółdzielni.

Dzięki Państwa zaangażowaniu udało się skutecznie zdiagnozować problem komfortu termicznego klatek i wpływu ilości kaloryferów na tenże stan.

Lustracja z ekspertem zaproszonym przez Panią Wójtowicz wykazała szereg mankamentów substancji budynku, które w istotny sposób wpływają na komfort termiczny klatki.

Powyżej przedstawione są zalecenia oraz oszacowane koszty poszczególnych prac.

Prace modernizacyjne rekomendowane przez Zarząd to:

1. Ocieplenie ścian sąsiadujących ze strychem (44 tys zł).
2. Uszczelnienie drzwi na strych (1,2 tys zł).
3. Uszczelnienie drzwi wejściowych (1,2 tys zł).
4. Wymiana okien (40 tys zł).

SUMA rekomendowana przez Zarząd: 86,4 tys zł

SUMA maksymalna wynikająca z opinii: 148,4 tys zł

Prace dot. ww. punktów 1, 2 oraz 3 nie wiążą się z dużą uciążliwością dla mieszkańców, natomiast punkt 4 wiąże się z poważnymi pracami murarskimi i przekuwaniem parapetów z powodu różnicy grubości ościeżnicy starych i nowych okien.

Dodatkowa informacja:

W ubiegłym roku za ogrzewanie spółdzielnia zapłaciła 223.676 zł, natomiast w czynszach zebrała 157.114 zł. Różnica /niedobór/ wynosi 66.562 zł, w związku z czym Zarząd powinien zwiększyć opłaty za ogrzewanie o 1 zł/m², aby pokryć tą różnicę za zużycie.

Prosimy o przedyskutowanie tego problemu przed Walnym Zgromadzeniem. Na Walnym Zgromadzeniu zadecydują Państwo, który wariant zrealizujemy.

Zarząd Spółdzielni

SBM Ognisko V
ul. Mickiewicza 4/16
01-517 Warszawa

Warszawa, 02 maja 2016 r.

INFORMACJA
Plan Gospodarczy

Szanowni Państwo,

Przesyłamy informację dotyczącą planu gospodarczego w 2-óch odrębnych kwestiach.

Plan gospodarczy na 2016 rok (zakończenie wiaty śmietnikowej)

a) Zarząd w zaszłym roku błędnie oszacował koszt budowy wiaty śmietnikowej oraz nie wziął pod uwagę wykonania całości nieutwardzonego parkingu, na którym parkują samochody. Powodem tych nieścisłości był brak kosztorysu inwestorskiego przed wystąpieniem o przyznanie funduszy na Walnym Zgromadzeniu w maju 2015 r.

Zarząd wystąpił o rozszerzenie planu gospodarczego na 2015 do Rady Nadzorczej, które otrzymał, jednak ze względu na zgłaszane przez spółdzielców wątpliwości dotyczące zgodności z prawem zwiększenia środków powyżej 100 tys zł Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą powziął decyzję o zwróceniu się do Walnego Zgromadzenia uchwalenie tych wydatków w planie gospodarczym na 2016 r., co w sposób oczywisty spowodowało wstrzymanie prac przy wykańczaniu wiaty.

Niniejszym w planie gospodarczym zostanie zawarte zwiększenie kwot:

- na dokończenie wykończenia wiaty (koszt 40 tys zł)
- na wykonanie podjazdu oraz parkingu (koszt 75 tys zł).

b) nowe wydatki na ten rok (3 gupy wydatków):

1. konieczne, czyli naprawa dachu, oraz naprawa instalacji CO w 3 węźle,
2. zalecane prace powiększające komfort cieplny klatek,
3. wynikające z długotrwałych planów modernizacyjnych.

adn 1.- Naprawa dachu-tarasu nad budynkiem nr 6
koszt 24 tys.zł (wycena wykonawcy)

adn.1- Wykrycie wycieku w instalacji CO w instalacji obsługującej 3 węzeł cieplny mieszczący się w budynku nr 4 lub zamontowanie urządzenia automatycznie uzupełniającego wodę, naprawa i wymiany, dodanie automatycznych odpowietrzników na ostatnich piętrach, wyposażeniegrzejników na klatkach w sprawne zawory odcinające.

Koszt 25 tys. zł (szacunkowy)

adn.2 Prace polepszające komfort termiczny na klatkach
koszt 84.4 tys zł (wycena wykonawców)

adn.3- Prace projektowe i przygotowawcze związane z wymianą instalacji
koszt 24 tys. zł (szacunek firmy instalacyjnej)

Liczmy że po uchwaleniu tak rozległych planów, Zarząd będzie mógł liczyć na Państwa wsparcie, głównie przy powstaniu grup roboczych, które mogłyby opiniować i być ciałem doradczym przy podejmowaniu ważkich decyzji w poszczególnych kwestiach.

Zarząd Spółdzielni