

S.B.M. „Ognisko V”
ul. Mickiewicza 4/16, 01-517 Warszawa
NIP 525-14-34-773
BZ WRK 13 O/Warszawa
44 1090 1030 0000 0000 0402 7917

UCHWAŁA NR 3 /2018

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej Ognisko V
z dnia12.03.2018.....

w sprawie: uchwalenia rzeczowego planu remontów na lata 2018r-2020r

Działając w oparciu o § 32 ust. 2 i §35 ust.1 ppkt 1 Statutu Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej Ognisko V Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§1

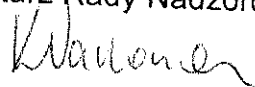
Rada Nadzorcza uchwała szczegółowy plan remontów na lata 2018r. – 2020r. stanowiący integralną część niniejszej uchwały

§2


Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZA uchwałą głosowało	3 członków RN
PRZECIW uchwale głosowało	0 członków RN
WSTRZYMAŁO SIĘ.....	0 członków

Sekretarz Rady Nadzorczej


Katarzyna Wachowiak

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Jerzy Bański

PLAN REMONTÓW NA LATA 2018r. – 2020r.

Opis - charakterystyka poszczególnych remontów

CHARAKTERYSTYKA WYMIANY INSTALACJI WODY ZIMNEJ I KANALIZACJI SANITARNEJ; DOPOSAŻENIE W INSTALACJĘ CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ I CYRKULACJI W BUDYNKACH SBM OGNISKO V

1. Opis projektowanych instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji

- w budynkach Mickiewicza 4-16 przewiduje się wymianę instalacji wody zimnej i kanalizacji sanitarnej;
- doposażyć ww budynki w instalację centralnej ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji;
- doprowadzić instalacje wody zimnej do pomieszczenia węzła cieplnego na potrzeby przygotowania ciepłej wody wraz z demontażem istniejących indywidualnych źródeł ciepłej wody.

- wymianie podlegać będzie instalacji wody zimnej piony i poziomy w częściach wspólnych wraz z instalacją lokalową. Instalację wody zimnej zaprojektowano z rur z tworzywa sztucznego połączonych przez zgrzewanie.

- budynki doposażone zostaną w instalację ciepłej wody użytkowej i cyrkulację więc zlikwidowane zostaną indywidualne podgrzewacze wody (demontaż podgrzewaczy gazowych i elektrycznych, zaślepienie otworu po odprowadzeniu spalin z podgrzewaczy gazowych, demontaż instalacji gazowej zgodnie z projektem wymiany wewnętrznej instalacji gazu). Projektowana instalacja wody ciepłej i cyrkulacji wykonana będzie z rur z tworzywa sztucznego z wkładką aluminiową bez perforacji połączoną przez zgrzewanie.

- w częściach wspólnych budynku poziomy instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji prowadzone będą korytarzami ogólnodostępnymi, z podejściami do pionów, częściowo w pomieszczeniach piwnicznych. Prowadzona projektowana instalacja dostosowana będzie do istniejących instalacji.

- wymiana instalacji wody zimnej i ciepłej obejmie również lokale mieszkalne i użytkowe. Piony wody zimnej zaprojektowane są w miejscach istniejących po ich wcześniejszym demontażu. Pozostawiona zostaje istniejąca ilość pionów wody zimnej. Projektowane piony wody ciepłej i cyrkulacji przebiegać będą w sąsiedztwie pionów wody zimnej.

- wszystkie piony obudowane zostaną płytami gipsowokartonowymi wodoodpornymi.

- w lokalach mieszkalnych jak i użytkowych po zdemontowaniu płytek ze ścian przewiduje się ułożenie płytek ceramicznych po uprzednim dostarczeniu ich przez

lokatora/najemcę. W przypadku braku glazury, obudowy ścian zostaną otynkowane i pomalowane na biało. W zabudowie przewidziane są drzwiczki rewizyjne o wymiarach min. 20x30cm w celu swobodnego dostępu do wodomierzy.

- zawory odcinające montowane będą w miejscach ogólnodostępnych.
- pod pionami zimnej i ciepłej wody zamontowane będą zawory odcinające kulowe firmy Valvex.
- na podejściu do każdego pionu cyrkulacji zamontowane będą zawory odcinające firmy Valvex i termostatyczny zawór regulacyjny Aquastrom T Plus firmy Oventrop. Dodatkowo pod pionami zastosowane zostaną zawory spustowe.
- na przewodach wody zimnej i ciepłej w lokalach zamontowane zostaną zawory odcinające, kulowe o połączeniach gwintowanych firmy Valvex oraz wodomierze JS SMART+ 02 firmy PoWoGaz (T30 -na wodzie zimnej, T90 -na wodzie ciepłej, $p=1,6\text{MPa}$) z nakładką radiową. Za wodomierzem instalacja zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych oraz użytkowych wykonana będzie podtynkowo.

2. Opis projektowanej instalacji kanalizacji sanitarnej.

- całkowitej wymianie będą podlegały piony i podłączenia kanalizacyjne lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.
- przewody prowadzone będą w miejscach istniejących pionów po ich uprzednim demontażu. Piony kanalizacyjne wyprowadzone zostaną ponad dach do podłączenie do istniejących wywiewek
- piony i podejścia zostaną wykonane z rur PP
- w części lokali instalacja kanalizacji została wymieniona na nową. Dopuszcza się pozostawienie wymienionej części instalacji kanalizacji, w przypadku stwierdzenia podczas robót, wykonania jej zgodnie ze sztuką budowlaną (wielkość średnic oraz włączenie do pionów kanalizacyjnych w obrębie danego lokalu).
- wymiana rur żeliwnych na rury z PP wiąże się z koniecznością wymiany syfonów w przyborach sanitarnych. Całość instalacji kanalizacyjnej będzie wykonana tak aby wszelkie podejścia do pionów w ramach lokalu nie wychodziły poza jego obszar.
- projekt obejmuje wymianę podejść do przyborów sanitarnych. Istniejące przybory sanitarne z odpływami pionowymi zostaną wymienione na miski z odpływem skośnym (dotyczy to zarówno odpływów z mis ustępowych jak i wanien).

CHARAKTERYSTYKA WYMIANY INSTALACJI GAZOWEJ

Zakres robót obejmuje wymianę przewodów wewnętrznej instalacji gazowej za kurkiem głównym z podejściem do kuchenek gazowych oraz demontażem istniejącej wewnętrznej instalacji gazu. Budynek zasilany jest w gaz z siedmiu przyłączy średniego ciśnienia (gaz doprowadzony na potrzeby kuchenek gazowych i podgrzewaczy gazowych c.w.u.).

- w związku z doposażeniem budynku w instalację centralnej ciepłej wody użytkowej w projekcie uwzględniono wymianę wewnętrznej instalacji gazowej z docelowym podłączeniem kuchenek gazowych.
- w obliczeniach pionów i poziomów uwzględniono montaż kuchenki gazowej w każdym lokalu mieszkalnym oraz dodatkowo na każdy pion maksymalnie dwóch sztuk podgrzewacza gazowego c.w.u. w budynku przy ul. Mickiewicza 4, 8, 12, 16 i jednej sztuki podgrzewacza gazowego c.w.u. w budynku Mickiewicza 6, 10 i 14. Zapotrzebowanie gazu dla budynków ulega zmianie
- kuchnia usytuowana w przedpokoju w mieszkaniach jednopokojowych oraz w pomieszczeniu mieszkalnym w mieszkaniach jednopokojowych nie spełnia wymagań Dz. U. 75 poz. 690 z dnia 12.04.2002r. z późniejszymi zmianami. W tych lokalach zlikwidowano instalację gazową. Istniejące kuchenki gazowe należy wymienić na kuchnie elektryczne.
- urządzenia w mieszkaniach zasilane będą z pionu zlokalizowanego na klatce schodowej. Pod pionami zaprojektowano kurki o połączeniach spawanych w metalowej szafce wentylowanej, zamykanej.
- poziome przewody instalacji gazowej rozprowadzające gaz prowadzone będą pod stropem piwnic.
- poziomy, pionowy oraz przewody na korytarzach i w mieszkaniach prowadzone będą po wierzchu ścian. Odcinki od gazomierza do mieszkania prowadzone będą równoległe do ścian. W przypadku przejścia w lokalach mieszkalnych instalacją przez istniejącą zabudowę, instalację trzeba będzie wykonać w rurach osłonowych.
- gazomierze indywidualne zaprojektowano na korytarzach klatek schodowych. Z uwagi na brak miejsca na klatce schodowej gazomierze dla lokali nr 13, 13b, 17, 18, 19, 20 w budynku Mickiewicza 16 zaprojektowano w miejscu istniejących. Dla tych lokali zaprojektowano możliwość odcięcia każdego lokalu mieszkalnego poprzez kurki spawane DN20 umieszczone w szafkach metalowych na odejściu do każdego lokalu. Przy gazomierzach zostaną zamontowane kurki odcinające lokale.
- instalacja zostanie wykonana z rur stalowych bez szwu, łączonych przez spawanie.
- montaż instalacji poprowadzony będzie zgodnie z wymaganiami zawartymi w „Warunkach technicznych wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych” cz.
- kuchenka gazowa usytuowana w aneksie w pomieszczeniu przedpokoju (lokal 17A Mickiewicza 4) oraz kuchenka gazowa usytuowana w pomieszczeniu mieszkalnym (lokal: 1, 3A w budynku Mickiewicza 8, lokal: 1A w budynku Mickiewicza 12) w mieszkaniach jednopokojowych nie spełnia wymagań Dz. U. 75 poz. 690 z dnia 12.04.2002r. z późniejszymi zmianami. W tych lokalach zlikwidowano instalację gazową. Istniejące kuchenki gazowe trzeba wymienić na kuchnie elektryczne.

- odbiór instalacji zostanie przeprowadzony po wykonaniu pozytywnych prób szczelności w obecności dostawcy gazu.

CHARAKTERYSTYKA WYMIANY INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

Zakres remontu wymiany instalacji elektrycznej obejmuje:

- rozdzielnice główne RG,
- rozdzielnice administracyjne RADM,
- WLZ na klatce schodowej,
- rozdzielnice piętrowe RP,
- linie zasilające do lokali mieszkalnych i rozdzielnice mieszkaniowe (tylko te które są wyeksploatowane i nie zostały wymienione),
- linie zasilające do lokali usługowych,
- instalacja administracyjna (oświetlenie klatek schodowych, oświetlenie piwnic i poddasza),
- orurowanie dla instalacji telekomunikacyjnej,
- instalacja wyrównawcza i uziemienie,

Budynek zasilany jest z sieci zakładu energetycznego poprzez złącze kablowe ZK. W rozdzielnicy głównej RG następuje rozdział energii elektrycznej na poszczególne obwody:

- w/lz lokali mieszkalnych,
 - w/lz lokali usługowych,
 - w/lz zasilający rozdzielnice administracyjne RADM 1-faz. i RADM 3-faz..
- Rozdzielnica główna RG zostanie zamontowana w miejscu istniejącym.

Do rozdziału energii elektrycznej na poszczególnych piętrach zaprojektowano rozdzielnice piętrowe RP

Dla potrzeb projektowych instalacji, zaprojektowano rozdzielnice metalowe podtynkowe w II klasie izolacji typu RP firmy JAKMET.

Rozdzielnice piętrowe będą montowane w miejscu istniejącej rozdzielni piętrowej z zabezpieczeniami po uprzednim powiększeniu wnęk.

Zasilanie lokali mieszkalnych wykonane zostanie przewodem: - YDYżo 3x6 mm² 0,45kV/0,75kV w RL 28 ułożonym pod tynkiem, - YDYżo 5x6 mm² 0,45kV/0,75kV w RL 28 ułożonym pod tynkiem (zasilanie do lokali nr 8, 10, 15), - 5xH07V-K 25 mm² 0,45kV/0,75kV w RL 40 ułożonym pod tynkiem (zasilanie do lokalu nr 9),

Instalacja dzwonekowa w budynku zasilana była z rozdzielni administracyjnej. Obecnie instalacja dzwonekowa ma być zasilana z instalacji wewnętrznej danego lokalu.

Oświetlenie podstawowe klatki schodowej będzie realizowane za pomocą opraw z wbudowanym radiowym czujnikiem ruchu.

Oświetlenie awaryjne zaprojektowano w układzie pracy „ciemno”. Oświetlenie awaryjne zostaje załączone tylko w przypadku zaniku napięcia zasilającego oprawy oświetlenia podstawowego.

W budynku zaprojektowano wysoki system ochrony przeciwprzepięciowej. W rozdzielniczy głównej RG budynku przewidziano ochronniki przepięciowe.

Przed wejściem do klatki schodowej zamontowane zostaną oprawy LARISSA LED. Oprawy te będą załączane przez wyłącznik zmiernychowy.

Wymieniony zostanie przewód do zasilania istniejącej oprawy oświetlenia zewnętrznego typu OUS (bez wymiany oprawy) umieszczonej na elewacji budynku, oprawy z numerkiem budynku i oświetlenia w bramie.

Mickiewicza 4

Według stanu projektowanego wszystkie liczniki energii elektrycznej pozostają w miejscu istniejącym

Mickiewicza 6 i 8

Według stanu projektowanego liczniki energii elektrycznej dla lokali mieszkalnych w budynku Mickiewicza 8 należy przenieść do rozdzielnic piętrowych na klatkę schodową. Reszta liczników pozostaje w miejscu istniejącym

Mickiewicza 10, 12, 14

Według stanu projektowanego liczniki energii elektrycznej dla lokali mieszkalnych w budynku Mickiewicza 12 należy przenieść do rozdzielnic piętrowych na klatkę schodową. Reszta liczników pozostaje w miejscu istniejącym.

Mickiewicza 16

Według stanu projektowanego wszystkie liczniki energii elektrycznej pozostają w miejscu istniejącym.

CHARAKTERYSTYKA REMONTU WĘZŁÓW CIEPLNYCH

Docelowo budynek zostanie wyposażony w instalację centralnej ciepłej wody. Zatem zakres remontu węzłów obejmie instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody, jego automatykę oraz opomiarowanie w licznik i podlicznik ciepła jak również instalację elektryczną węzła.

1. Informacje ogólne

- powierzchnia: 7 369,47 m²
- zaliczka wpłacana na fundusz remontowy: 3, 20 zł/m²
- roczne wpływy na konto funduszu remontowego: 282 987,65 zł
- stan środków finansowych na funduszu remontowym na dzień 31.12.2017r.:
1 200 000,00 zł
- koszt prac remontowych wyniesie 2 400 000,00 zł brutto

2. Sposób finansowania:

- 1) środki własne,- 1.200.000 zł
- 2) zaciągnięcie kredytu bankowego - 600.000zł
- 3) sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku przy ul. Mickiewicza 6. . . ,
i/lub suterren, i/lub tarasów, i/lub części wspólnych zbędnych spółdzielni -
600.000zł

Uwaga!!!!

Każde działanie w celu sprzedaży majątku lub zaciągnięcia zobowiązania będzie poddawane kontroli Rady Nadzorczej w celu wybrania najkorzystniejszego rozwiązania .

3. ETAPY :

ETAP I

1. modernizacja węzła nr 1;
2. wymiana instalacji wod-kan, instalacji gazowej, doposażenie w ccw w budynkach przy ul. Mickiewicza 4 i 6
3. wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Mickiewicza 4 i 6

ETAP II

1. modernizacja węzła nr 2
2. wymiana instalacji wod-kan, instalacji gazowej, doposażenie w ccw w budynkach przy ul. Mickiewicza 8, 10, 12, 14
3. wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Mickiewicza 8, 10, 12, 14

ETAP III

1. modernizacja węzła nr 1;
2. wymiana instalacji wod-kan, instalacji gazowej, wewnętrznej instalacji elektrycznej, doposażenie w ccw w budynku przy ul. Mickiewicza 16
3. wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Mickiewicza 16