

**Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana
„OSIEDLE KABATY”
ul. Bronikowskiego 9
02-796 Warszawa**

Warszawa, dn. 6.02.2017 r.

Nasz znak: Z...../0526/2017

**Mieszkańcy
SMB „Osiedle Kabaty”**

dot. planu remontów na 2017 rok.

Szanowni Państwo,

Na wstępie dziękujemy wszystkim, którzy zechcieli wyrazić swoją opinię na temat prac remontowych jakie, należy wykonać w 2017 roku. W planie remontów należy przede wszystkim uwzględnić stan techniczny budynku oraz wymogi narzucane zarządcy przez prawo budowlane oraz odrębne przepisy. Państwa opinie, w wielu kierowanych do Zarządu pismach, dotyczyły aspektu estetyki oraz wyglądu budynków Spółdzielni. Jednym z najczęściej zgłaszanych wniosków były remonty klatek schodowych, których w wielu budynkach nie wykonywano przez kilkanaście lat. Chcielibyśmy w tym miejscu zaznaczyć, że wiele z Państwa zgłoszeń pokrywa się z uwagami zawartymi w protokołach przeglądów budowlanych i oceny technicznej poszczególnych budynków.

Musimy poinformować Państwa, że w ramach posiadanych środków finansowych skala możliwych do wykonania w danym budynku prac remontowych jest ograniczona i wynika ze stanu funduszy zgromadzonych przez ten budynek. Zarząd SMB „Osiedle Kabaty” podjął decyzję o przekazaniu Państwu informacji o rzeczowym planie remontów przewidzianych do realizacji w 2017 roku, zgodnie z wcześniejszymi deklaracjami. Nie podajemy do wiadomości ogółu informacji o wysokości nakładów zaplanowanych na poszczególne prace, gdyż mogłoby to wpłynąć na postępowania przetargowe, które będziemy prowadzić dla wyłonienia wykonawców remontów.

Szczegółowy zakres robót będzie sukcesywnie przedstawiany na stronie internetowej Spółdzielni po przygotowaniu zapytań ofertowych przez dział techniczny w zakładce: PRZETARGI. Znajdą tam Państwo szczegóły techniczne oraz zakres prac przewidziany do realizacji. Po otrzymaniu ofert oraz wyborze optymalnego rozwiązania, na klatkach schodowych będą wywieszane informacje o terminach realizacji poszczególnych prac. Serdecznie zapraszamy do odwiedzania strony internetowej Spółdzielni: <http://www.smb-osiedlekabaty.pl/>

Z wyrazami szacunku,

WICEPREZES ZARZĄDU
SMB „Osiedle Kabaty”
Wojciech
mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU
SMB „OSIEDLE KABATY”
Andrzej
mgr inż. Andrzej Kornacki

Rzeczowy Plan Remontów SMB "Osiedle Kabaty" na 2017 r.

Lp.	Zakres prac obejmujący budynki mieszkalne	Lokalizacja	Uzasadnienie realizacji - powołanie na protokół, zgłoszenia mieszkańców, przeglądy, itp. (data, nr protokołu, określenie stopnia pilności)	Krótką charakterystyką prac, stopień pilności wykonania robót określony w protokołach
1.	Remont dachów			
1.1		Bronikowskiego 55	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/02	Remont pokrycia dachu z częściową wymianą (uzupełnieniem) ocieplenia, wymiana gąsiorów i ław kominarskich. 4
2.	Remont rynien i rur spustowych			
2.1		Bronikowskiego 55	Protokół oceny potrzeb remontowych - 2016	Wymiana rynien i rur spustowych na odcinkach często naprawianych. Usuwanie nieuszczelnności, wymiana pękniętych lub wypaczonych odcinków, poprawa elementów montażowych. 4
2.2		Bronikowskiego 1	Protokół oceny potrzeb remontowych - 2016	Wymiana rynien i rur spustowych na odcinkach często naprawianych. Usuwanie nieuszczelnności, wymiana pękniętych lub wypaczonych odcinków, poprawa elementów montażowych. 4
2.3		Wąwozowa 6	Protokół oceny potrzeb remontowych - 2016	Wymiana rynien i rur spustowych na odcinkach często naprawianych. Usuwanie nieuszczelnności, wymiana pękniętych lub wypaczonych odcinków, poprawa elementów montażowych. 4
2.4		Wąwozowa 8	Protokół oceny potrzeb remontowych - 2016	Wymiana rynien i rur spustowych na odcinkach często naprawianych. Usuwanie nieuszczelnności, wymiana pękniętych lub wypaczonych odcinków, poprawa elementów montażowych. 4
2.5		Wańkowicza 2	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/03	Wymiana rynien i rur spustowych na odcinkach często naprawianych. Usuwanie nieuszczelnności, wymiana pękniętych lub wypaczonych odcinków, poprawa elementów montażowych. 4
3.	Sukcesywne remonty klatek schodowych			
3.1		Dembego 19	Zgłoszenie mieszkańców - trudności z otwieraniem i zamykaniem drzwi	Wymiana drzwi do piwnicy i do wózków. Naprawa gładzi, malowanie ścian, remont płaszczyzn ścian klatki schodowej wokół drzwi. 4
3.2		Dembego 21	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/14	Remont klatek schodowych (malowanie, gres do 1 piętra).
3.3		Dembego 23b	Protokół oceny potrzeb remontowych - 2016	Remont klatek schodowych. (malowanie, wykonanie uszczelnień przejść instalacyjnych dla poprawy zabezpieczenia przeciwpożarowego, wymiana opraw ewakuacyjnych, awaryjnych oraz oświetlenia podstawowego).
3.4		Bronikowskiego 1	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/01	Remont klatek schodowych od garażu do parteru.
3.5		Bronikowskiego 4 / 4A	Protokół rocznego przeglądu 6/05/2016 i 7/05/2016	Remont klatek schodowych (malowanie, gres do 1 piętra).
3.6		Wąwozowa 2	Protokół rocznego przeglądu 11/05/2016	Remont klatek schodowych (malowanie tapet lub wykonanie tapet natryskowych, wymiana opraw ewakuacyjnych, awaryjnych oraz oświetlenia podstawowego, wyłączniki itp.).
3.7		Wańkowicza 4A	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/05	Remont klatek schodowych od garażu do parteru.
4.	Naprawa kominów i montaż nasad			
4.1		Dembego 23/23A	Protokół oceny potrzeb remontowych - 2016.	Montaż nasad kominowych zakończonych turbowentem dla lokali ostatnich kondygnacji.
4.2		Dembego 24	Protokół oceny potrzeb remontowych - 2016.	Montaż nasad kominowych zakończonych turbowentem dla lokali ostatnich kondygnacji.
5.	Malowanie balustrad i naprawa balkonów			
5.1		Bronikowskiego 55	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/02	Malowanie balustrad i naprawa balkonów. 4
5.2		Wańkowicza 4A	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/05	Malowanie balustrad i naprawa balkonów. 4
5.3		Bronikowskiego 1	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/01	Malowanie balustrad i naprawa balkonów. 4
5.4		Wąwozowa 8	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/08	Malowanie balustrad i naprawa balkonów. 4
5.5		Wańkowicza 2	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/03	Malowanie balustrad i naprawa balkonów. 4
5.6		Wańkowicza 4	Protokół oceny potrzeb remontowych - 2016	Malowanie balustrad i naprawa balkonów. 4
5.7		Wąwozowa 6	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/07	Uszkodzona hydroizolacja balkonów od strony ulicy Wańkowicza. Malowanie balustrad i naprawa balkonów. 4
6.	Naprawa elewacji (nowy tynk, malowanie czyszczenie z grzyba)			
6.1		Bronikowskiego 55	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/02	Remont elewacji. 4
6.2		Wańkowicza 4A	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/05	Remont elewacji. 4
6.3		Bronikowskiego 1	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/01	Remont elewacji. 4
6.4		Wąwozowa 8	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/08	Remont elewacji. 4
6.5		Wańkowicza 2	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/03	Remont elewacji. 4
6.6		Wańkowicza 4	Protokół oceny potrzeb remontowych - 2016	Remont elewacji. 4
6.7		Wąwozowa 6	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/07	Konieczność miejscowych napraw elewacji
7.	Naprawa wind			
7.1		Wąwozowa 2	Zgłoszenia mieszkańców - propozycja zastąpienia linoleum w windach płytkami gresowymi.	Weryfikacja możliwości technicznych oraz kosztów wymiany linoleum na gres lub wymiana istniejącego linoleum na wykładzinę typu tarkett.
8.	Rewitalizacja dziedzińców			
8.1	Wykonanie rewitalizacji	Wańkowicza 2	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/03	Odnowienie elementów małej architektury. 4
8.2	Wykonanie rewitalizacji	Wąwozowa 6	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/07	Odnowienie elementów małej architektury. 4
8.3	Wykonanie rewitalizacji	Wąwozowa 8	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/08	Odnowienie elementów małej architektury. 4
8.4	Wykonanie rewitalizacji	Bronikowskiego 55	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/02	Odnowienie elementów małej architektury. 4
9.	Rewitalizacja dziedzińców - remont hydroizolacji tarasu			
9.1	Przeciek tarasu (śmietnik)	Wańkowicza 4	Protokół pięcioletni SMBK/2016/5L/04	Usunięcie przecieku do garażu. 3
9.2	Isolacje przeciwwodne - usunięcie przecieków do garażu	Bronikowskiego 1	W bramie przejściowej budynku Bronikowskiego 1 od strony Bronikowskiego 55 został zlokalizowany przeciek, dla naprawy którego należy wykonać odkrywkę na patio	
10.	Wymiana pionów instalacji elektrycznych (projekt i wykonanie)			
10.1	Projekt + wykonanie	Dembego 28	Wystąpienia mieszkańców o zmiany zasilania z jednofazowego na trzyczasowe dla zastąpienia kuchni gazowych indukcyjnymi	
10.2	Projekt + wykonanie	Dembego 22	Wystąpienia mieszkańców o zmiany zasilania z jednofazowego na trzyczasowe dla zastąpienia kuchni gazowych indukcyjnymi	
10.3	Wykonanie	Rosola 11	Realizacja wykonanego projektu	Jedna klatka schodowa.
10.4	Projekt instalacji	Dembego 24	Wystąpienia mieszkańców o zmiany zasilania z jednofazowego na trzyczasowe dla zastąpienia kuchni gazowych indukcyjnymi	
11.	Remont klatek schodowych po wymianie instalacji elektrycznej			
11.1		Dembego 28	Remonty bieżące	
11.2		Dembego 22	Remonty bieżące	
11.3		Dembego 17A	Remont klatki po wymianie opraw na klatkach schodowych	
11.4		Rosola 15, 17	Remont klatki po wymianie instalacji elektrycznej w częściach wspólnych	
11.5		Rosola 11	Remonty bieżące	
12.	Modernizacja oświetlenia klatek schodowych i korytarzy - na LED			
12.1		Wąwozowa 2	Dostosowanie istniejącej instalacji oświetleniowej do wymogów właściwego natężenia oświetlenia	
12.2		Wańkowicza 4A	Dostosowanie istniejącej instalacji oświetleniowej do wymogów właściwego natężenia oświetlenia	
12.3		Dembego 21	Dostosowanie istniejącej instalacji oświetleniowej do wymogów właściwego natężenia oświetlenia	
13.	Wymiana systemu wideodomofonowego			
13.1		Wańkowicza 2	Potrzeby mieszkańców - wysoka awaryjność istniejącego systemu oraz zła jakość połączeń.	Wymiana systemu BPT - (brak możliwości odczytu kaset wejściowych).

13.2		Wańkowicza 4A	Potrzeby mieszkańców - wysoka awaryjność istniejącego systemu oraz zła jakość połączeń.	Wymiana systemu.
14	Remont instalacji odgromowej			
14.1	Naprawy bieżące instalacji	Wąwozowa 6	Zły stan - fotoraport z przeglądu instalacji odgromowej budynku, październik 2016	Remont/wymiana drutu odgromowego wraz ze złączami oraz uchwytami kalenicowymi.
14.2	Naprawy bieżące instalacji	Wąwozowa 8	Zły stan - fotoraport z przeglądu instalacji odgromowej budynku, październik 2016	Remont/wymiana drutu odgromowego wraz ze złączami oraz uchwytami kalenicowymi.
14.3	Naprawy bieżące instalacji	Wańkowicza 2	Zły stan - fotoraport z przeglądu instalacji odgromowej budynku, październik 2016	Remont/wymiana drutu odgromowego wraz ze złączami oraz uchwytami kalenicowymi.
14.4	Naprawy bieżące instalacji	Wańkowicza 4	Zły stan - fotoraport z przeglądu instalacji odgromowej budynku, październik 2016	Remont/wymiana drutu odgromowego wraz ze złączami oraz uchwytami kalenicowymi.
14.5	Naprawy bieżące instalacji	Wańkowicza 4A	Zły stan - fotoraport z przeglądu instalacji odgromowej budynku, październik 2016	Remont/wymiana drutu odgromowego wraz ze złączami oraz uchwytami kalenicowymi.
14.6	Naprawy bieżące instalacji	Wańkowicza 6	Zły stan - fotoraport z przeglądu instalacji odgromowej budynku, październik 2016	Remont/wymiana drutu odgromowego wraz ze złączami oraz uchwytami kalenicowymi.
15	Remont instalacji do detekcji tlenku węgla, systemu p. poż.			
15.1		Wąwozowa 4	Przepisy branżowe	
15.2		Wąwozowa 2	Przepisy branżowe	
16	Izolacja termiczna poziomów - termaflex, wymiana zaworów podpiwnicznych instalacji wodnej, udrażnianie instalacji kanalizacyjnej według potrzeb			
16.1		Bronikowskiego 55	Aktualne ocieplenie rur: C.O. - Steinonorm gr.2cm, C.W.U. - otulina PE szara - gr.2 cm.	Sukcesywna wymiana zaworów - wyeksploatowane zawory odcinające kulowe. Po weryfikacji kosztów rozważenie ocieplenia kolan i kształtek.
16.2		Dembego 17A	Brak izolacji termaflex. Aktualne ocieplenie rur: C.O. - wełna mineralna i gips, C.W.U. Aquatherm - bez ocieplenia	Montaż termaflexu, wymiana zapychających się odcinków kanalizacji podposadzkowej, rozważanie wymiany odpowietrzników CO.
16.3		Dembego 19	Brak izolacji termaflex. Aktualne ocieplenie rur: C.O. - wełna mineralna i gips, C.W.U. Aquatherm - bez ocieplenia	Montaż termaflexu, wymiana zapychających się odcinków kanalizacji podposadzkowej, rozważanie wymiany odpowietrzników CO.
16.4		Dembego 20,20A	Aktualne ocieplenie rur: C.O. - wełna mineralna i gips, C.W.U. - otulina szara 0,9 cm.	Montaż termaflexu, wymiana zapychających się odcinków kanalizacji podposadzkowej, rozważanie wymiany odpowietrzników CO.
16.5		Dembego 21	Brak izolacji termaflex. Aktualne ocieplenie rur: C.O. - wełna mineralna i gips, C.W.U.	Montaż termaflexu, wymiana zapychających się odcinków kanalizacji podposadzkowej, rozważanie wymiany odpowietrzników CO.
16.6		Dembego 22	Aktualne ocieplenie rur: C.O., C.W.U. - Steinonorm - 2 cm.	Wymiana zaworów, wymiana odcinków instalacji hydrantowej.
16.7		Dembego 23/23A	Brak izolacji termaflex. Aktualne ocieplenie rur: C.O. - wełna mineralna i gips, C.W.U.	Montaż termaflexu, wymiana zapychających się odcinków kanalizacji podposadzkowej, rozważanie wymiany odpowietrzników CO.
16.8		Bronikowskiego 1	Aktualne ocieplenie rur: C.O. - wełna mineralna i gips, C.W.U. - otulina szara 0,9 cm.	Montaż termaflexu, częściowa wymiana zaworów.
16.9		Bronikowskiego 4,4a	Brak izolacji termaflex. Aktualne ocieplenie rur: C.O. - wełna mineralna i gips, C.W.U.	Montaż termaflexu, wymiana zapychających się odcinków kanalizacji podposadzkowej, rozważanie wymiany odpowietrzników CO.
16.10		Dembego 24	Aktualne ocieplenie rur: C.O. - wełna mineralna i gips, C.W.U. - otulina szara 0,9 cm.	Montaż termaflexu, wymiana zapychających się odcinków kanalizacji podposadzkowej, rozważanie wymiany odpowietrzników CO.
16.11		Dembego 28	Aktualne ocieplenie rur: C.O. - wełna mineralna i gips, C.W.U. - otulina szara 0,9 cm.	Montaż termaflexu, wymiana zapychających się odcinków kanalizacji podposadzkowej, rozważanie wymiany odpowietrzników CO.
16.12		Rosła 11	Aktualne ocieplenie rur: C.O. - wełna mineralna i gips, C.W.U. - otulina szara 0,9 cm.	Montaż termaflexu, wymiana zapychających się odcinków kanalizacji podposadzkowej, rozważanie wymiany odpowietrzników CO.
16.13		Rosła 15,17	Aktualne ocieplenie rur: C.O. - wełna mineralna i gips, C.W.U. - otulina szara 0,9 cm.	Montaż termaflexu, wymiana zapychających się odcinków kanalizacji podposadzkowej, rozważanie wymiany odpowietrzników CO.
16.14		Wańkowicza 2	Aktualne ocieplenie rur: C.O. - Steinonorm - 2 cm., C.W.U. - otulina PE szara - gr. 0,9 cm.	Montaż termaflexu, wymiana zaworów, rozważanie wymiany odpowietrzników CO, wymiana odcinków instalacji hydrantowej.
16.15		Wańkowicza 4A	Tylko zimna woda w piwnicach, c.o. oraz c.w.u. realizowane przez piece dwufunkcyjne w lokalach	Bieżące naprawy
16.16		Wąwozowa 2	Aktualne ocieplenie rur: C.O. - Steinonorm - 2 cm., C.W.U. - otulina PE szara - gr. 0,9 cm.	Montaż termaflexu, wymiana zaworów, rozważanie wymiany odpowietrzników CO, wymiana odcinków instalacji hydrantowej.
16.17		Wąwozowa 4	Aktualne ocieplenie rur: C.O., C.W.U. - Steinonorm - 2 cm.	Wymiana zaworów, wymiana odcinków instalacji hydrantowej - według potrzeb.
16.18		Wąwozowa 6	Aktualne ocieplenie rur: C.O., C.W.U. - Steinonorm - 2 cm.	Wymiana zaworów, wymiana odcinków instalacji hydrantowej.
16.19		Wąwozowa 8	Aktualne ocieplenie rur: C.O. - Steinonorm - 2 cm., C.W.U. - otulina PE szara - gr. 0,9 cm.	Montaż termaflexu, wymiana zaworów, rozważanie wymiany odpowietrzników CO, wymiana odcinków instalacji hydrantowej.
17	Dobudowanie windy			
17.1	Weryfikacja możliwości dobudowy wind lub innych urządzeń poprzez przygotowanie wstępnej koncepcji technicznej z kosztorysem dla budynków 4 i 5 kondygnacyjnych	Koncepcja architektoniczna wschodnie osiedle	Liczne wystąpienia mieszkańców o dostosowanie układu komunikacyjnego budynków do potrzeb osób starszych oraz osób o ograniczonych możliwościach poruszania się.	Weryfikacja możliwości technicznych oraz związanych z tym kosztów.

UWAGI: Plan remontów wykonywany jest w ramach środków finansowych posiadanych przez daną nieruchomość oraz zaplanowanych do wydatkowania na budynku na konkretny rok. Zakres prac remontowych może ulec zmianom i korekcie w trakcie trwania okresu jego obowiązywania z uwagi na konieczność wykonania innych pilniejszych prac remontowych np: awaryjnych napraw, które spowodują zmianę przeznaczenia wydatkowania środków finansowych.

WICEPREZES ZARZĄDU
SMB „Osiedle Kabaty”

mgr inż. Marcin Woźniak

PREZES ZARZĄDU
SMB „OSIEDLE KABATY”

mgr inż. Andrzej Kornacki