

PLAN KONSERWACJI

OBIEKTÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PODWAWELSKA”
W 2019 ROKU

(fragment)

Październik 2018 r.

Plan konserwacji na 2019 rok został przedstawiony Komisji Techniczno – Eksploatacyjnej i Infrastruktury Osiedla na posiedzeniu w dniu 10.08.2018 r.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 25.09.2018 r. poddała analizie Plan konserwacji na 2019 rok.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 23.10.2018 r. zatwierdziła Plan konserwacji na 2019 rok (uchwała nr 75/2018).

Informacja ogólna dotycząca planu konserwacji na 2019 rok

W planie ujęto niezbędne prace dotyczące utrzymania w eksploatacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska”.

Wysokości wynagrodzeń wykazane w planie dla robocizny wynikają z ustaleń umownych z firmami realizującymi te prace oraz z przewidywanych kosztów dodatkowych prac awaryjnych, a także z przewidywanych kosztów koniecznych do poniesienia na wykazane w planie prace przy uwzględnieniu cen proponowanych przez firmy.

Wartości materiałów dla części I i II przyjęto w oparciu o ich średnie ilościowe wbudowanie w okresie trzech kwartałów 2018 roku i przewidywane potrzeby na 2019 rok, przy uwzględnieniu wzrostu cen jednostkowych. Wartości materiałów dla cz. VIII przyjęto przy uwzględnieniu cen uzyskanych w punktach sprzedaży artykułów zieleniarskich. Dla pozostałych części planu przyjęto wartość prac w oparciu o poniesione koszty w poprzednim roku oraz zabezpieczono środki finansowe na likwidację sopli lodowych i ewentualne odśnieżanie dachów.

Wykazane w poszczególnych częściach planu przewidywane koszty robót zawierają podatek VAT i są wartościami brutto.

W załącznikach do planu wykazano kalkulacje dla poszczególnych części planu.

CZĘŚĆ I

Konserwacje i drobne remonty do wykonania w 2019 r. przez firmę zewnętrzną na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią

Prace obejmują utrzymanie w eksploatacji wszystkich obiektów w zasobach Spółdzielni tj.:

- 39 budynków mieszkalnych,
- 1 pracownia ul. Słomiana 1,
- 14 garaży wbudowanych,
- 2 zespoły garaży,
- 5 pawilonów handlowo-usługowych,
- 16 hydroforni w budynkach wysokich osiedla,
- 73 węzły centralnego ogrzewania,

a także terenów przyległych do budynków jak: ciągi piesze, place zabaw i inne urządzenia techniczne oraz wykonywanie prac konserwacyjnych i remontowych różnych głównie związanych z usunięciem nagłych awarii w tych obiektach.

W zakres obowiązku wchodzi:

- utrzymanie w eksploatacji instalacji: elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, hydroforni w budynkach wysokich, węzłów C.O. w zakresie urządzeń należących do Spółdzielni,
- wykonywanie robót szklarskich, ślusarskich, a także w ograniczonym zakresie robót malarskich, murarskich, porządkowo – transportowych,
- pełnienie dyżurów awaryjnych,
- utrzymanie w eksploatacji instalacji domofonowych w budynkach Spółdzielni w zakresie zgodnym z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem,
- wykonywanie prac remontowych związanych z usuwaniem nieprzewidzianych awarii

Kalkulacja - załącznik nr 1

Przyjęto wartość robót:

CZĘŚĆ II

Konserwacja lamp oświetlających ciągi pieszo-jezdne będących w utrzymaniu Spółdzielni

Kalkulacja - załącznik nr 2

Przyjęto wartość robót:

CZĘŚĆ III

Przegląd instalacji gazu we wszystkich budynkach osiedla wraz z usunięciem drobnych miejscowych nieszczelności

W Planie ujęto prace dotyczące kontroli szczelności instalacji gazowej we wszystkich obiektach Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.

Kalkulacja – załącznik nr 3

Przyjęto wartość robót:

CZĘŚĆ IV

Prace obejmują wykonanie kontrolnych pomiarów ochronnych instalacji elektrycznych i odgromowych w budynkach wraz z usunięciem drobnych usterek

Potrzebę wykonania tych prac określają odpowiednie przepisy dotyczące częstotliwości ich wykonania.

W ramach prac na 2019 r. planowana jest:

1. Okresowa kontrola skuteczności ochrony odgromowej budynków mieszkalnych: ul. Komandosów: 9, 14, 23, ul. Kapelanka 3.
2. Okresowa kontrola skuteczności ochrony przeciwporażeniowej i pomiar stanu izolacji instalacji elektrycznej dla pawilonów handlowo-usługowych: ul. Komandosów: 1, 21, ul. Słomiana 17.

Kalkulacja – załącznik nr 4

Przyjęto wartość robót:

CZĘŚĆ V

Przeglądy i czyszczenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

W Planie ujęto prace dotyczące kontroli oraz czyszczenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych w obiektach Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.

Kalkulacja – załącznik nr 5

Przyjęto wartość robót:

CZĘŚĆ VI

Wykonanie rocznych przeglądów stanu technicznego budynków.

W Planie ujęto prace dotyczące wykonanie przeglądów rocznych stanu technicznego wszystkich budynków Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.

Kalkulacja – załącznik nr 6

Przyjęto wartość robót:

CZĘŚĆ VII

Odśnieżanie dachów oraz likwidacja sopli lodowych

W Planie zabezpieczono środki finansowe na odśnieżanie dachów oraz likwidację sopli lodowych.

Kalkulacja – załącznik nr 7

Przyjęto wartość robót:

CZĘŚĆ VIII

Prace zieleniarskie

1. Koszenie trawników.
2. Uzupełnianie żywopłotów.
3. Prześwietlenie drzew i krzewów na wnioski mieszkańców oraz wycięcie chorych drzew zagrażających obiektom.
4. Wywóz gałęzi.
5. Rekultywacja trawników oraz uzupełnienie kwiatów w rabatach.
6. Nieprzewidziane koszty dodatkowe

Kalkulacja – załącznik nr 8

Przyjęto wartość robót:

Części planu:

I	Konserwacja i drobne remonty	
II	Konserwacja lamp	
III	Przeglądy instalacji gazowej	
IV	Pomiary instalacji elektrycznej	
V	Przeglądy i czyszczenia przewodów kominowych	
VI	Przeglądy roczne ogólnobudowlane	
VII	Odśnieżanie dachów (likwidacja sopli lodowych)	
VIII	Prace zieleniarskie	
RAZEM		

Ogółem plan konserwacji na 2019 rok:

KONSERWACJA ZASOBÓW OSIEDLA

1. Konserwacja

> Robocizna ryczałt:

> Materiały - średnie miesięczne zużycie w 2018 roku:

> Inne nieprzewidziane prace awaryjne:

- robocizna -
- materiały -

Robocizna:

Materiały: _____

Razem:

w tym:

- budynki mieszkalne
- pozostałe budynki i tereny wspólne

Razem poz.1

2. Konserwacja istniejących domofonów (R+M)

Ryczałt:

Materiały: średnie zużycie miesięczne w 2018 r.: _____

Razem: _____

Razem poz. 2

Suma (poz.1 + poz.2)

KONSERWACJA LAMP OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO

L.p.	Lokalizacja	Ilość lamp zewnętrznych	
		na elewacji budynku	na słupie
1	Komandosów 2		3
2	Komandosów 3	1	
3	Komandosów 5	1	1
4	Komandosów 6	1	3
5	Komandosów 7		3
6	Komandosów 9		3
7	Komandosów 10		2
8	Komandosów 14	2	
9	Komandosów 15		2
10	Komandosów 16	1	
11	Komandosów 17	1	
12	Komandosów 19		3
13	Komandosów 27	1	
14	Słomiana 3	1	
15	Słomiana 5	1	
16	Słomiana 9	1	
17	Słomiana 11	1	
18	Słomiana 13	1	
19	Słomiana 15	2	
20	Słomiana 19	3	
21	Kapelanka 5	2	
22	Komandosów 1	1	
23	Komandosów 21	1	
24	Słomiana 17	1	
25	Słomiana (dawne		1
Razem		23	21
Ogółem ilość lamp		44	
Konserwacja lamp		średnioroczna cena jedn. brutto (materiały +robocizna)	
		Koszt brutto	

Przyjęto wartość robót:

PRZEGLĄD INSTALACJI GAZOWEJ

Stawka z 2014 r. zł netto za 1 mieszkanie – została utrzymana w 2018 r. i pozostaje na 2019 r.

L.p.	Adres	Ilość mieszkań
1	Komandosów 2	150
2	Komandosów 3	150
3	Komandosów 4	180
4	Komandosów 5	90
5	Komandosów 6	150
6	Komandosów 7	120
7	Komandosów 9	66
8	Komandosów 10	105
9	Komandosów 11	66
10	Komandosów 12	75
11	Komandosów 14	65
12	Komandosów 15	90
13	Komandosów 16	65
14	Komandosów 17	I przegl.
		II przegl.*
15	Komandosów 19	150
16	Komandosów 23	66
17	Komandosów 25	66
18	Komandosów 27	66
19	Wierzbowa 4	12
20	Słomiana 1	46
21	Słomiana 2	70
22	Słomiana 3	60
23	Słomiana 4	100
24	Słomiana 5	75
25	Słomiana 6	80
26	Słomiana 9	120
27	Słomiana 11	75
28	Słomiana 13	66
29	Słomiana 15	65
30	Słomiana 19	65
31	Słomiana 20	75
32	Słomiana 21	66
33	Słomiana 22	105
34	Słomiana 23	66
35	Słomiana 24	105
36	Słomiana 25	66
37	Słomiana 27	65
38	Kapelanka 3	66
39	Kapelanka 5	65
	Razem mieszkalne	3428
40	Komandosów 1	
41	Komandosów 21	
42	Słomiana 17	
	Razem pawilony	
OGÓŁEM		

*) Komandosów 17 - zgodnie z Prawem Budowlanym przegląd 2x w roku (pow. zabudowy powyżej 2.000 m²)

Przyjęto wartość robót:

POMIARY INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH

Wynagrodzenia ryczałtowe dla poszczególnych pomiarów wynoszą:

- Kontrola skuteczności ochrony odgromowej budynków zł + VAT / 1 złącze.
- Badanie i pomiar stanu izolacji w pawilonach handlowo-usługowych zł + VAT / 1 obwód
- Badanie i pomiar skuteczności ochrony p. porażeniowej w pawilonach zł + VAT/ 1 gniazdo

1. Okresowa kontrola skuteczności ochrony odgromowej budynków mieszkalnych:

L.p.	Adres	Ilość złącz [szt]
1	Komandosów 9	8
2	Komandosów 14	8
3	Komandosów 23	8
4	Kapelanka 3	8
	Razem	32

2. Okresowa kontrola skuteczności ochrony przeciwporażeniowej i pomiar stanu izolacji instalacji elektrycznej dla pawilonów handlowo-usługowych:

L.p.	Adres	Ilość obwodów [szt]
1	Komandosów 1	245
2	Komandosów 21	160
3	Słomiana 17	154
	Razem	559

Razem (poz. 1 + poz. 2):

Przyjęto wartość robót:

Załącznik nr 5

PRZEGLĄDY I CZYSZCZENIA PRZEWODÓW KOMINOWYCH

(kalkulacja na następnej stronie)

Przyjęto wartość robót

L.p.	Adres	Ilość mieszkań
1	Komandosów 2	150
2	Komandosów 3	150
3	Komandosów 4	180
4	Komandosów 5	90
5	Komandosów 6	150
6	Komandosów 7	120
7	Komandosów 9	66
8	Komandosów 10	105
9	Komandosów 11	66
10	Komandosów 12	75
11	Komandosów 14	65
12	Komandosów 15	90
13	Komandosów 16	65
14	Komandosów 17	I przegl. II przegl.*
15	Komandosów 19	150
16	Komandosów 23	66
17	Komandosów 25	66
18	Komandosów 27	66
19	Wierzbowa 4	12
20	Słomiana 1	46
21	Słomiana 2	70
22	Słomiana 3	60
23	Słomiana 4	100
24	Słomiana 5	75
25	Słomiana 6	80
26	Słomiana 9	120
27	Słomiana 11	75
28	Słomiana 13	66
29	Słomiana 15	65
30	Słomiana 19	65
31	Słomiana 20	75
32	Słomiana 21	66
33	Słomiana 22	105
34	Słomiana 23	66
35	Słomiana 24	105
36	Słomiana 25	66
37	Słomiana 27	65
38	Kapelanka 3	66
39	Kapelanka 5	65
	Razem mieszkalne	3428
40	Komandosów 1	
41	Komandosów 8	
42	Komandosów 21	
43	Słomiana 17	
44	Kapelanka 11	
45	Słomiana 7a	
46	Słomiana 26	
47	Komandosów 2a	
	Razem użytkowe	

ROCZNE OGÓLNOBUDOWLANE PRZEGLĄDY STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW
I TERENÓW WSPÓLNYCH

Lp.	Adres	
1	Komandosów 2	
2	Komandosów 3	
3	Komandosów 4	
4	Komandosów 5	
5	Komandosów 6	
6	Komandosów 7	
7	Komandosów 9	
8	Komandosów 10	
9	Komandosów 11	
10	Komandosów 12	
11	Komandosów 14	
12	Komandosów 15	
13	Komandosów 16	
14	Komandosów 17	I przegl. II przegl.*
15	Komandosów 19	
16	Komandosów 23	
17	Komandosów 25	
18	Komandosów 27	
19	Wierzbowa 4	
20	Słomiana 1	
21	Słomiana 2	
22	Słomiana 3	
23	Słomiana 4	
24	Słomiana 5	
25	Słomiana 6	
26	Słomiana 9	
27	Słomiana 11	
28	Słomiana 13	
29	Słomiana 15	
30	Słomiana 19	
31	Słomiana 20	
32	Słomiana 21	
33	Słomiana 22	
34	Słomiana 23	
35	Słomiana 24	
36	Słomiana 25	
37	Słomiana 27	
38	Kapelanka 3	
39	Kapelanka 5	
	Razem mieszkalne	
40	Komandosów 1	
41	Komandosów 8	
42	Komandosów 21	
43	Słomiana 7A	
44	Słomiana 17	
45	Kapelanka 11	
46	Komandosów 2a	
47	Słomiana 26	
	Razem pawilony i garaże	
48	Place zabaw i tereny wspólne	
OGÓŁEM		

*) Komandosów 17 - zgodnie z Prawem Budowlanym przegląd 2x w roku (pow. zabudowy powyżej 2.000 m²).

Przyjęto wartość robót :

ODŚNIEŻANIE DACHÓW ORAZ USUWANIE SOPLI LODOWYCH

Zabezpieczono środki finansowe na ten cel w wysokości:

L.p.	Adres
1	Komandosów 2
2	Komandosów 3
3	Komandosów 4
4	Komandosów 5
5	Komandosów 6
6	Komandosów 7
7	Komandosów 9
8	Komandosów 10
9	Komandosów 11
10	Komandosów 12
11	Komandosów 14
12	Komandosów 15
13	Komandosów 16
14	Komandosów 17
15	Komandosów 19
16	Komandosów 23
17	Komandosów 25
18	Komandosów 27
19	Wierzbowa 4
20	Słomiana 1
21	Słomiana 2
22	Słomiana 3
23	Słomiana 4
24	Słomiana 5
25	Słomiana 6
26	Słomiana 9
27	Słomiana 11
28	Słomiana 13
29	Słomiana 15
30	Słomiana 19
31	Słomiana 20
32	Słomiana 21
33	Słomiana 22
34	Słomiana 23
35	Słomiana 24
36	Słomiana 25
37	Słomiana 27
38	Kapelanka 3
39	Kapelanka 5
	Razem mieszkalne
40	Komandosów 1
41	Komandosów 21
42	Słomiana 17
43	Kapelanka 11
	Razem pawilony
	OGÓŁEM

Przyjęto wartość robót :

PRACE ZIELENIARSKIE

1. Koszenie trawników (3-krotne)
2. Uzupełnianie żywopłotów
3. Prześwietlenie drzew i krzewów na wnioski mieszkańców oraz wycięcie chorych drzew zagrażających obiektom
4. Wywóz gałęzi
5. Rekultywacja trawników oraz uzupełnienie kwiatów w rabatach
6. Nieprzewidziane koszty dodatkowe

Przyjęto wartość robót -
