

Podsumowanie roku 2012

Wpisany przez Admin

Niedziela, 28 Październik 2012 16:42 - Zmieniony Niedziela, 02 Czerwiec 2013 23:03

Szanowni Państwo,

w roku bieżącym nastawiliśmy się w pracach remontowych na plan minimum. Oznacza to, że większość środków, która wpłynęła na poczet funduszu remontowego jest gromadzona w celu uruchomienia ich na remonty w roku przyszłym. To co zostało wykonane w tym roku to:

1. montaż uchylnych okien na klatkach schodowych



2. dokończenie malowania klatek schodowych
3. wymiana zabawek na placu zabaw
4. wykonanie miniboiska do gier w piłkę
5. w chwili obecnej kończymy remont czap kominowych
6. w chwili obecnej również w toku są prace związane z montażem zaworów podpionowych (na razie na półmetku są prace w budynku 13, gdzie była najgorsza sytuacja z dostępnością, a co za tym idzie, możliwością docieplenia pionów cyrkulacyjnych). Jeśli rozwiązanie z zaworami przyniesie dobre efekty, wprowadzimy je również w pozostałych budynkach.

Z uwagi na to iż wykonawca wystawił fakturę za te prace z dużym opóźnieniem, w obciążenia funduszu remontowego roku bieżącego wliczony został również koszt prac ubiegłorocznych - wykonania instalacji centralnego ogrzewania w pomieszczeniu dozoru oraz koszt usprawnienia systemu wentylacji - w tym wymiany czujników tlenu węgla.



Podsumowanie roku 2012

Wpisany przez Admin

Niedziela, 28 Październik 2012 16:42 - Zmieniony Niedziela, 02 Czerwiec 2013 23:03

Ponownie dość dużą kwotę pochłonęły doraźne naprawy dachu.

W bieżącym roku wykonana została instalacja domofonowa z powstałego funduszu celowego. Projekt w fazie wykonania stał się bardzo kontrowersyjny i wzbudził emocje wśród mieszkańców z uwagi na długotrwałość jego realizacji (nie do końca i nie zawsze zawinioną przez instalatorów) i rozmaite niedogodności, jakie tego rodzaju ograniczenie dostępu wprowadza, a także kłopoty z użytkowaniem spowodowane błędami samego wykonawcy na etapie montażu. Mamy nadzieję, iż po 2 miesiącach eksploatacji większość z Państwa zdążyła się przyzwyczać do urządzeń i nabraliście Państwo biegłości w ich obsłudze.

Do chwili obecnej nie został zrealizowany projekt modernizacji stacji uzdatniania wody. W październiku zdecydowaliśmy o zmianie dostawcy urządzenia (ozonatora), oraz zmianie konserwatora samej stacji uzdatniania. Od maja w instalacji uzdatniania wody pracował wypożyczony przez Klarwod ozonator. Ponieważ jego zastosowanie dało b. dobre rezultaty, został zamówiony ozonator dla Wspólnoty. Niestety Klarwod do dnia dzisiejszego nie wywiązał się z dostawy, na początku października dostarczył urządzenie uszkodzone mechanicznie, którego nie odebraliśmy. Ponadto konserwator - firma Klarwod kilkakrotnie nie wywiązała się w sposób zadowalający z obowiązków oraz kilkakrotnie mieliśmy poważne zastrzeżenia odnośnie kompetencji jej pracowników. Zmiana konserwatora niestety skraca o rok trzyletni pierwotnie okres obowiązywania gwarancji na urządzenia, jednak w zaistniałej sytuacji uznaliśmy takie postępowanie za konieczne.

Nie wykonaliśmy zaplanowanego na rok bieżący remontu schodów wejściowych do budynku 13. Koszty podawane w ofertach przerosły nasze wyobrażenia i szukaliśmy rozwiązania w rozsądnej cenie. Niestety, wykonawca, który taką rozsądną cenę zaproponował, nie posiadał już w tym roku wolnych terminów w czasie do końca września, w którym takie prace na zewnątrz można wykonywać bez ryzyka iż warunki atmosferyczne przedwcześnie zniszczą efekt. Schody zostały doraźnie zabezpieczone i remont generalny chcemy umieścić w planie gospodarczym na rok przyszły. Przedstawimy też projekt przebudowy schodów w sposób ułatwiający wjazd wózkami oraz korzystanie przez osoby niepełnosprawne.

Na rok przyszły chcielibyśmy także zaplanować generalny remont dachu/dachów, polegający na wymianie warstwy paraizolacyjnej, uzupełnieniu docieplenia oraz wymianie poszycia. Na pewno zgromadzonych środków nie wystarczy na wszystkie budynki. Tym bardziej, że chcielibyśmy jeszcze wykonać remont schodów i naprawę drogi pożarowej pomiędzy budynkami poprzez nałożenie warstwy asfaltowej. Plan jest taki, aby odcinek drogi tuż przy altanie śmietnikowej za budynkiem 13, gdzie podczas deszczu zalega woda, również wylać asfaltem, podnosząc nieco powierzchnię jezdni.

Podsumowanie roku 2012

Wpisany przez Admin

Niedziela, 28 Październik 2012 16:42 - Zmieniony Niedziela, 02 Czerwiec 2013 23:03

Wracając do remontu dachów i innych, niezbędnych w naszych budynkach - najsensowniej byłoby optymalnie wykorzystać rusztowania, które będą wówczas ustawiane. Rusztowania będą potrzebne również do remontu izolacji balkonów oraz napraw elewacji i dobrze by było te prace ze sobą połączyć, gdyż jest to koszt dość znaczny. W tym kontekście powrócić musi dyskusja na temat kredytu inwestycyjnego. Wspólnota posiada na chwilę obecną około 150tys. zł nadwyżek odłożonych na lokatach i z analiz wynika, że taki stan powinien utrzymać się do końca okresu grzewczego. Dodając do tego kwotę wynikającą z wpłat na fundusz remontowy na przestrzeni kolejnych 12 miesięcy, choć wydaje się, że to duża kwota, środków własnych z pewnością nie wystarczy na sfinansowanie takiego remontu wszystkich budynków. Z kolei wykonywanie tylko remontów dachów (również prace należałoby rozłożyć na 2 kolejne lata), będzie równoznaczne z ponownym poniesieniem kosztów rusztowań na kolejnych etapach remontu budynków. A kwestia uszczelnienia balkonów staje się powoli również paląca, ponieważ w wielu przypadkach jest to już nie tylko kwestia estetyki, ale też przedostawania się wody do mieszkań. Do czasu zebrania rocznego powinno udać się przedstawić Państwu już konkretną ofertę kredytową z jasno opisanymi warunkami spłaty. Bowiem to brak wyczerpujących danych na ten temat spowodował niechęć Państwa do wyrażenia zgody na kredyt dla Wspólnoty.

W chwili obecnej jesteśmy na etapie gromadzenia potrzebnych dokumentów i pozwoleń w celu zamknięcia rozmów z PGK w sprawie związanej z wykorzystaniem przez PGK części naszego pozwolenia wodno-prawnego i produkcji wody dla okolicy. Aktualnie została wszczęta i trwa procedura uzyskiwania nowego pozwolenia wodno-prawnego w Starostwie Powiatowym. Trochę się ten proces przedłuża, lecz po jego zakończeniu dalszym krokiem będzie uzgodnienie końcowej treści porozumienia oraz jego podpisanie.

Z poważaniem

Zarząd Wspólnoty Mieszkańców Osiedla Topoli