

INFORMACJA

dotycząca remontów balkonów i płyt balkonowych:

Założenia:

1. Określenie potrzeb remontowych balkonów w całych zasobach Spółdzielni następuje na podstawie corocznych kontroli stanu technicznego nieruchomości zgodnie z *Ustawą Prawo Budowlane*, zgłoszeń mieszkańców, decyzji administracyjnych w zakresie konieczności wykonania napraw płyt balkonowych w zależności od rodzaju budynku, a także procentu wykonania remontowanych balkonów i stanu zadłużenia danego budynku. Zakres prac remontowych, a także technologia wykonania tych prac w poszczególnych nieruchomościach są zróżnicowane i zależą od rodzaju balkonów i pojawiających się w nich usterek. Np. w **starych zasobach** priorytetem były usterki płyt balkonowych (odpadające kawałki betonu oraz widoczne zbrojenie konstrukcyjne, brak izolacji płyt balkonowych, odpadające skorodowane obróbki blacharskie). W **budynkach nowszych** przy al. KEN 36 i 36A oraz przy Belgradzkiej 14 odpadające okładziny ceramiczne płyt balkonowych stanowiły zagrożenie dla mieszkańców i przechodniów. Nadzór Budowlany decyzją administracyjną nałożył na Spółdzielnię obowiązek usunięcia usterek, a w niektórych przypadkach całkowity remont balkonów.
2. Zarząd odstąpił od stosowanej w latach ubiegłych metody wybiórczego remontowania pojedynczych balkonów (mało ekonomiczna, nierozwiązująca globalnego problemu w krótkim czasie). Sporządzony został w 2014r. pięcioletni plan remontów na lata 2015-2019 zatwierdzony *Uchwałą 11 Rady Nadzorczej z dnia 12 stycznia 2015 r.* wraz z określeniem kosztów i zakresu rzeczowego prac przewidzianych do wykonania. Każdorazowo w rocznym planie remontów dodatkowo weryfikowana jest liczba balkonów do remontu. Szczegółowy plan remontów balkonów zamieszczony jest na stronie internetowej Spółdzielni. <http://www.smprzymetrze.waw.pl>
3. Zakres rzeczowy remontu płyt balkonowych oraz przyjęta technologia wykonania prac zostały ustalone na podstawie rodzaju występujących usterek oraz sposobu odprowadzania wody opadowej z płyty balkonowej.
Budynki „stare”
 - skucie istniejących warstw posadzek betonowych do płyty balkonowej,
 - naprawa płyty betonowej,
 - wykonanie szlichty pod izolacje z papy termozgrzewalnej wraz z wywinięciem na ściany,
 - wykonanie izolacji z papy termozgrzewalnej,
 - wykonanie obróbek blacharskich,
 - wykonanie drugiej warstwy izolacji z papy termozgrzewalnej,
 - wykonanie warstwy posadzkowej z betonu hydrofobowego, zbrojonej włóknami rozproszonymi ,
 - malowanie spodu płyt balkonowych farbą elewacyjną oraz naprawa i malowanie ścian loggii,

- naprawa balustrady balkonowej w wypadku, gdy jej stan techniczny stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców – taka decyzja podejmowana jest podczas realizacji na podstawie protokołu konieczności.

Budynek KEN 36 i 36A

- konieczność sporządzenia dokumentacji technicznej na wykonanie remontu balkonów ze względu na brak praw autorskich do dokonywania zmian w elewacji budynku, projekt został wykonany przez projektanta budynku,
- zastosowanie materiałów (stal nierdzewna), które były w dokumentacji pierwotnej budynku, a zmienione przez inwestora na etapie realizacji,
- wykonanie prac remontowych i doprowadzenie balkonu do pierwotnego standardu wykończenia.

Finansowanie:

Przyjęto, że około 50% odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości w danym roku a także część środków z bilansu otwarcia funduszu remontowego danej nieruchomości będzie przeznaczona na remonty płyt balkonowych. Prace remontowe płyt balkonowych i balkonów finansowane są ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości (niemożliwe jest finansowanie remontu balkonów ze środków innej nieruchomości).

Realizacja:

1. Plan remontu balkonów weryfikowany jest pod względem liczby balkonów oraz ich typu. Pozwala to na doprecyzowanie danych do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.
2. Wszystkie zlecenia na roboty budowlane wykonywane są na podstawie obowiązujących uregulowań wewnętrznych dotyczących przetargów. Ogłaszane są przetargi nieograniczone. W celu zwiększenia konkurencyjności ogłaszane były przetargi na każdy budynek oddzielnie. W 2015 roku ilość ofert wynosiła od 3 do 6 na budynek, a w 2016 roku od 6 do 8 ofert.
3. Tak przyjęta polityka prowadzenia i przygotowywania remontów przynosi znaczne korzyści cenowe, co pozwala remontować więcej balkonów. Przykład z 2016 r.

Zestawienie wartości robót - REMONT BALKONÓW UMOWA 245/2016 z 26.02.2016

Nieruchomość	Budynek	Wartość robót Plan Remontów	Wartość robót brutto wg umowy PRZETARG	Wartość robót brutto ROZLICZENIE	Oszczędność
1	Lokajskiego 4	201 600,00	190 346,11	186 707,45	
1	Lokajskiego 12	184 800,00	94 669,00	94 417,56	
	RAZEM:	386 400,00	285 015,11	281 125,01	105 274,99
2	Belgradzka 18	168 000,00	156 245,76	140 000,00	
		168 000,00	156 245,76	140 000,00	28 000,00

3	Raabego 7	163 000,00	171 054,06	154 543,92	
3	Raabego 9	231 000,00	221 503,34	121 420,03	
	RAZEM:	394 000,00	392 557,40	275 963,95	118 036,05
6	Lasek Brzozowy 5	240 000,00	202 212,29	200 000,00	
6	Mandarynki 8	168 000,00	45 489,82	44 502,67	
	RAZEM:	408 000,00	247 702,11	244 502,67	163 497,33
	ŁĄCZNIE:	1 356 400,00	1 081 520,38	941 591,63	414 808,37

4. W 2015 roku dodatkowo wykonano remonty w 5 budynkach (138 balkonów), a w 2016 roku realizuje się remont dodatkowo w 3 budynkach (76 balkonów). Dotychczas średnia cena prac remontowych balkonów wynosiła ok 4800 zł brutto za balkon. Obecnie w prowadzonym postępowaniu przetargowym uzyskano średnią cenę 2945 zł brutto przy zwiększonym zakresie prac (dane dotyczą starych zasobów).

Rewitalizacja elewacji w „starych” zasobach:

1. Rewitalizacja elewacji w budynkach Spółdzielni polegać będzie na:

- likwidacji okładzin ścian styroblokami,
- naprawie i malowaniu ścian i cokołów budynków,
- wymianie balustrad balkonowych na oksydowane i malowane proszkowo z wypełnieniem płytami HPL lub ze stali nierdzewnej z wypełnieniem szklanym (rozwiązanie będzie uzależnione od posiadania środków finansowych).

Na powyższy zakres prac niezbędna jest dokumentacja techniczna, która określi metodę wymiany styrobloków oraz zastąpienia ich dociepleniem metodą lekko mokrą. Kolorystyka budynków ma być w wspólna dla danej nieruchomości. Istotna jest wymiana balustrad, gdyż balkon jest jednym z podstawowych elementów architektonicznych elewacji budynku, podnosi jego estetykę, czego przykładem może być realizacja balkonów w budynku przy al. KEN 36A. W 2016 roku zaplanowano wykonanie dokumentacji technicznej dla budynków Lasek Brzozowy 3, Lokajskiego 26, Lanciego 2 i 4 (już w realizacji).

2. Koszt wymiany samej balustrady w ramach remontów płyt balkonowych przy zastosowaniu stali nierdzewnej wynosi ok. 980 zł/mb. W większości wypadków przekracza to wartość prac budowlanych remontowych płyt balkonowych.
3. Podjęta decyzja w sprawie nierealizowania w planie pięcioletnim remontu balkonów wymiany balustrad była świadoma i podyktowana wysokimi kosztami finansowymi. Planowane rozwiązanie techniczne montażu nowych balustrad nie spowoduje zniszczenia wykonanych prac i okładzin ceramicznych płyt balkonowych wykonanych na koszt mieszkańców (montaż do czoła płyty balkonowej lub na kotwy chemiczne na płycie).

4. Termin rozpoczęcia realizacji programu rewitalizacji planowany jest po zakończeniu realizacji planów pięcioletnich remontów balkonów i klatek schodowych. Sukcesywnie prowadzone będą prace studialne.

Opracował: Michał Wojtasiewicz