

Warszawa, dn. 13 Czerwca 2021r

Do: Mieszkańcy Kamienicy przy ulicy Dobrej 22/24 w Warszawie

Szanowni mieszkańcy,

w związku z pytaniami dotyczącymi trwających i przyszłych remontów informujemy, że

**1) wymieniamy i remontujemy całą instalację sanitarną** - jest w fatalnym stanie, od lat tylko wybiórczo "łatana" zarówno wewnątrz budynku jak i na zewnątrz. Będzie się to wiązało z licznymi trudnościami dla nas wszystkich;

**2) zgodnie z zaleceniami wybetonujemy piwnice** w których nie ma stabilnego podłoża związanego ze ścianami (wybraliśmy tańszą opcję i możliwą dla naszej społeczności, bo możemy ją robić etapami, po dwie, trzy piwnice) - druga alternatywna z której zrezygnowaliśmy to zastosowanie mikropali na całej powierzchni piwnic i ponowne podzielenie powierzchni na poszczególne piwnice);

**3)cały czas przygotowujemy się do remontu/ wymiany całej więźby dachowej i elewacji.** Jest to bardzo duża i kosztowna inwestycja.

Aby móc ją bezpiecznie przeprowadzić musimy

- **po pierwsze** wiedzieć co chcemy osiągnąć : czy tylko wymienić dach i konstrukcję i pozostawić strychy jako części wspólne nieużytkowe ( to jest ok. 800 m2 powierzchni o wysokości powyżej 2,2m lub więcej w zależności od kąta nachylenia dachu, a to też zależny od projektu),

czy jednak wykorzystać tę powierzchnię, zmieniając jej status na użytkowy i przygotować ją tak, abyśmy mogli teraz lub w przyszłości wykorzystać ją jako pełnoprawną przestrzeń dla mieszkańców do celów własnych lub komercyjnych z zamiarem maksymalizowania pożytków, a do tego też potrzebujemy projektu;

- **po drugie**, tak się przygotować do inwestycji, aby uzyskać jak najwięcej danych dla projektanta , aby mógł on zaproponować nam dwie wersje remontu dachu. Pozwoli nam to zastanowić się nad optymalnym rozwiązaniem, policzeniem kosztów i ewentualnych zysków, tak abyśmy mogli z pełną świadomością w oparciu o szczegółowe dane i wyliczenia budowlane i ekonomiczne, podjąć decyzję jak wykorzystać/lub nie wykorzystać powierzchnię strychu. **Do tego właśnie służyć mają zleczone przez nas ekspertyzy, budynku w szczególności stanu fundamentów, ścian i nośności stropów.**

**W wytypowanych lokalach " odkrywki** są wykonywane w celu ustalenia nośności stropu. Zebrane dane posłużą do analizy co można a czego nie można zrobić z naszym stropem i jak można by go wykorzystać. Celem Zarządu jest zebranie stosownych informacji i przedstawienie ich Państwu pod rozważenie a finalnie do decyzji co do zakresu remontu dachu na którymś z przyszłych Walnych. Dla naszej kamienicy będą to kluczowe decyzje na okres kolejnych kilkudziesięciu lat- dlatego tak ważny jest bieżący etap gromadzenia informacji i przeprowadzania ekspertyz. Od rzetelności analiz zależy będą decyzje, które podejmiemy a tym samym jakie koszty i obciążenia będziemy ponosić w związku z przyszłymi inwestycjami, których i tak nie unikniemy. Dlatego dążymy do tego by sprawdzić czy rzeczony przyszłe i konieczne inwestycje muszą być dla Spółdzielni i jej mieszkańców jedynie kosztem czy przy tej okazji mogą pojawić się szanse by te koszty obniżyć, oraz jakie mogą być „za i przeciw”, ryzyka i uciążliwości z tymi szansami związane.

Gdyby się takie opcje pojawiły przedstawienie ich jest obowiązkiem Zarządu. W procesie podejmowania decyzji nie liczą się tylko koszty, które widzimy ale również te, potocznie nazywane utraconymi korzyściami.

Wracając do ekspertyz w lokalach, nadmieniamy, że odkrywki w lokalach, nie mają związku ze stanem technicznym stropu w lokalu. W przypadku stropów gęsto-żebrowych, o jego nośności decyduje dolne zbrojenie żeber stropowych. Dlatego konieczne są jego pomiary w odkrywkach.

**Jeżeli nie będzie możliwości badania stropów z uwagi na brak Państwa zgody, będzie to oznaczało brak możliwości weryfikacji jego nośności i konieczność szukania alternatywnych rozwiązań tego pomiaru, niewykluczone, że droższych oraz rozwiązań związanych z remontem stropu gdyby konieczne było jego wzmocnienie.**

Dlatego Zarząd apeluje do Państwa o pełną kooperację w tym zakresie.

Te wszystkie informacje dadzą projektantowi ogłęd sytuacji i pozwolą na optymalne zaprojektowanie poddasza.

**4) Przygotowanie do remontu balkonów** - ze względu na pogarszający się stan balkonów - zlecieliśmy ekspertyzę balkonów - oczekujemy na wnioski i zalecenia.

**5) od ponad pół roku trwa proces przygotowywanie remontu muru oporowego** (projekt - jest, przygotowywanie umów i porozumień trójstronnych - są, omawianie warunków i kosztów- końcówka uzgodnień) pomiędzy naszą nieruchomością a Spółdzielnią Spasowskiego (Smulikowskiego) i ZGN oraz Wspólnotą (Kamienica od ul. Tamka). Jest to trudna inwestycja ponieważ zaangażowane są trzy podmioty w tym ZGN, a mur jest nasz, zaś dojście do muru jest od strony innych nieruchomości. Dodatkowo część muru jest pod opieką konserwatora zabytków, a to nie ułatwia sprawy.

6) przegląd hydrauliczny i naprawa instalacji CW/ZW

7) nowa brama w związku z koniecznością jej demontażu

8) pomiary geodezyjne - które zakończyliśmy a nie możemy złożyć projektów z uwagi na wymóg naniesienia kominów i wentylacji przez ekipę kominiarską

**9) inne pomniejsze, lecz nie mniej ważne działania** -zlecenie w trybie awarii naprawy balkonu od strony podwórza, zlecenie mycia części elewacji w rogu podwórza, zlecenie założenia płotków anty-śniegowych, zlecenie założenia łąw kominowych, wymiana skorodowanych zaworów na instalacji ciepłej wody, zlecenie naprawienia pęknięcia na ścianie od podwórza, i wiele innych drobnych działań które trzeba wykonać by zakończyć każdą z wyżej wymienionych spraw

Mamy nadzieję, że po tych wyjaśnieniach łatwiej Państwu będzie zaakceptować niedogodności związane z inwestycjami w naszej kamienicy.

Z wyrazami szacunku

Zarząd