

Szanowni Państwo,

## TEMAT: BALKONY , ELEWACJA

Jak już informowaliśmy, zarząd zlecił ekspertyzę techniczną balkonów w związku z ich widocznym gołym okiem zużyciem. W dniu 08.07.2021r ją odebraliśmy.

Ponieważ wnioski są szerokie – wyciąg ekspertyzy zamieścimy w załączeniu oraz na tablicy ogłoszeń w bramie i stronie spółdzielni [www.dobra2224.pl](http://www.dobra2224.pl) . Niniejsze pismo również będzie dostępne na stronie spółdzielni.

**W skrócie jednak chcielibyśmy poinformować, że stan większości balkonów od strony ulic oraz 2 balkonów od podwórka jest bardzo zły.**

Co to dla nas oznacza.

Po pierwsze, niektóre balkony (zostaną Państwo poinformowani indywidualnie) zostaną wyłączone z użytkowania.

Po drugie, wszystkich Państwa prosimy o usunięcie ciężkich przedmiotów z powierzchni balkonów.

Po trzecie prosimy o ograniczenie przebywania na balkonie do niezbędnego minimum. W przypadku konieczności wyjścia na balkon, prosimy również o zachowanie szczególnej ostrożności i wykonywanie czynności w maksymalnym oddaleniu od balustrad, które nie trzymają standardu wysokości (są zbyt niskie).

Po czwarte Prosimy o informowanie swoich gości i wynajmujących mieszkania o istniejących zagrożeniach.

Jednocześnie informujemy, że podjęliśmy kroki mające na celu remont balkonów. Zleciliśmy projekt techniczny, kosztorysy, oraz przeprowadzenie procedury niezbędnych uzgodnień budowlanych oraz zgód konserwatorskich. Ten proces niestety trochę potrwa a kluczową w nim rolę odegra konserwator zabytków.

Kosztorys uwzględniac będzie również, remont balustrad w tym podwyższenie ich wysokości do zgodnej z obowiązującą normą tzn. do 110cm.

Gwoli wyjaśnienia, pierwotnie zamierzaliśmy wykonać remont razem z elewacją – **wyniki ekspertyzy te plany zweryfikowały**. Boimy się, że degradacja balkonów będzie tak duża, że trzeba będzie je usunąć bez możliwości odtworzenia – stąd pośpiech.

Reasumując **prosimy o ograniczenie korzystania z balkonów do absolutnego minimum.**

## KLIMATYZATORY

W ostatnim czasie w związku z uciążliwymi upałami pojawiły się zapytania o możliwość zainstalowania jednostki zewnętrznej klimatyzacji .

Do tej pory zarządy Spółdzielni nie przychyłały się do tego typu wniosków. Takie stanowisko miało swoje źródło w negatywnych doświadczeniach naszej społeczności z tą materią, które było artykułowane na walnych zgromadzeniach. Czasy się jednak zmieniają, technologia poszła do przodu i nie jest tak uciążliwa jak onegdaj, w związku z czym zarząd będzie dążył do rozwiązania tej kwestii po myśli mieszkańców.

Warunkiem realizacji tych postulatów jest jednak usunięcie przeciwwskazań prawnych i techniczno-estetycznych i znalezienie systemowego rozwiązania umożliwiającego pogodzenie interesariuszy.

**W obecnej sytuacji nie ma możliwości montażu jednostek zewnętrznych klimatyzatorów ani na elewacji budynku ani stawiając na powierzchni balkonu ( barierki są przezierne a balkony są integralną częścią elewacji ) z uwagi na brak zgody konserwatora.** Niezależnie jednak od wytycznych konserwatorsko architektonicznych, na tego typu działanie nie pozwala przede wszystkim potwierdzony ekspertyzą zły stan techniczny balkonów.

**Oznacza to, że żeby można instalować klimatyzatory na zewnątrz potrzebne będzie pokonanie 2 powyższych warunków .**

W związku z powyższym, informujemy , że przy okazji zlecenia kosztorysu i projektu wykonawczego remontu balkonów zwróciliśmy się do projektanta o rozszerzenie tego projektu o kwestię rozmieszczenia klimatyzatorów zewnętrznych. Chcielibyśmy zwrócić się do konserwatora o kompleksową zgodę na remont, z uwzględnieniem możliwości instalacji jednostek klimatyzacji na zewnątrz budynku wg. jednolitej koncepcji z zachowaniem estetyki budynku i zasad bezpieczeństwa.

Jeżeli nie uzyskamy zgody konserwatora w przyszłości postaramy się rozwiązać tą kwestię systemowo przy okazji remontu dachu.

**Do tego jednak czasu, prosimy osoby które mają zamontowane klimatyzatory z jednostką zewnętrzną umieszczoną na balkonie o jej usunięcie, a zgody na montaż nowych nie udzielamy z powodów podanych powyżej.**

Poniżej przedstawiamy wnioski i zalecenia. Całość ekspertyzy jest do wglądu w biurze Zarządu w godzinach urzędowania.

Wyciąg z ekspertyzy

## " 5.2. BADANIA WŁASNE BALKONÓW BUDYNKU

W przedmiotowym budynku występują balkony o dwóch typach konstrukcji.

Wspornikowe płytowe o konstrukcji żelbetowej, z płytą gr. 12÷14cm i wymiarach w rzucie 270÷280 x 80÷90cm.

Drugi typ to balkony płytowe żelbetowe z płytą gr. 20cm oparte na wspornikowych belkach stalowych (IPN120), o analogicznych wymiarach w rzucie.

Większość balkonów występuje o konstrukcji płyt żelbetowych wspornikowych, jedynie skrajny pion od strony ul. Tamka został wykonany jako żelbetowy oparty na wspornikowych belkach stalowych. Jest to spowodowane zburzeniem tego narożnika podczas działań wojennych w okresie II wojny światowej i późniejszą odbudową.

Od strony ul. Dobrej występują 5 kolumn balkonów po 4 sztuki w każdej.

Od stron ul. Tamka występują 4 kolumny balkonów, również po 4 sztuki w każdej.

Na dziedzińcu przedmiotowego budynku występują 3 kolumny balkonów po 4 sztuki w każdej.

Na elewacji tylnej od strony sąsiedniego budynku występują 2 kolumny balkonów po 4 sztuki w każdej.

Spody płyt balkonowych od stron ul. Dobrej i ul. Tamka zostały zabezpieczone siatką, ze względu na ich zły stan techniczny. Część balkonów zlokalizowanych na dziedzińcu budynku zostało wyremontowanych. Na wierzchu płyt balkonowych przeważa powłoka malarska na wylewce cementowej gr. 2÷3cm, rzadziej płytki gresowe, ceramiczne lub tarasowe panele drewniane. W jednym z balkonów stwierdzono zabezpieczenie posadzki folią. Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Nie stwierdzono izolacji termicznej płyt balkonowych. Bezpieczeństwo na balkonach zapewniają prętowe balustrady stalowe, składające się ze słupków o przekroju 20x20mm, wypełnienia z płaskowników 20x5mm i pochwyty z kątownika o przekrojach 35x35 lub 40x20. W dolnej części balustrad występują koszyki dla kwietników.

Wysokość balustrad waha się od 90 do 95cm.

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono następujące uszkodzenia balkonów:

- odparzony tynk na spodach balkonów od strony ul. Dobrej i ul. Tamka,
- odparzona otulina zbrojenia płyt balkonowych,
- korozja odkrytego zbrojenia płyt balkonowych,
- zbyt niskiej wysokości balustrady,
- korozja elementów balustrad,
- zużyta i popękana wylewka cementowa posadzki płyt balkonowych,
- odspojona wylewka cementowa od obróbek blacharskich,
- złuszczone powłoka malarska na posadzce cementowej,
- lokalnie popękane i odspojone płytki gresowe / ceramiczne posadzki balkonów.

Ogólnie stan techniczny balkonów określono jako zły, jedynie stan techniczny wyremontowanych balkonów w elewacji na dziedzińcu określono jako dobry.

#### 5.4. WNIOSKI OGÓLNE Z OCENY STANU TECHNICZNEGO

W świetle przeprowadzonych własnych badań „In situ”, analizy elementów balkonów budynku, stan techniczny oceniono następująco:

- stan zadowalający, wymagający podjęcia bieżącej naprawy: wyremontowany balkon w lokalu nr XX, balkony w elewacji od strony sąsiedniego budynku, balkony w elewacji od podwórza.
- stan zły, wymagający podjęcia generalnego remontu: balkony w elewacji od ul. Dobrej i Tamka,
- stan awaryjny, element nadaje się do likwidacji: balkon w lokalu nr XX "