

Warszawa dn. 11 grudnia 2024r

Członkowie i Mieszkańcy Kamienicy przy ulicy Dobrej 22/24 W Warszawie

Szanowni Państwo,

W związku ze zbliżającym się końcem roku jako Zarząd chcielibyśmy przedstawić Państwu status toczących się w Naszej Kamienicy prac remontowych jak również przewidywany termin ich zakończenia.

Mamy nadzieję, że zaprezentowane efekty nieskończonego jeszcze remontu elewacji i perspektyw jego zakończenia odbierają Państwo równie pozytywnie jak my.

I. STATUS PRAC REMONTOWYCH

W wyniku przeprowadzonego przetargu w dniu 23 lipca'24 podpisaliśmy umowę z generalnym wykonawcą firmą Arembud Sp. z o.o.. Prace przygotowawcze do remontu rozpoczęły się pod koniec sierpnia, a pierwsze rusztowania ustawione zostały na początku września.

Remont elewacji zewnętrznej i balkonów

Na dzień dzisiejszy zdjęte zostały częściowo rusztowania od ul.Dobrej. Jeszcze przed Świętami Bożego Narodzenia ekipa remontowa dokończy ich demontaż także od ulicy Tamki, aby umożliwić Państwu spędzenie Świąt bez folii na oknach.

Brakującym elementem pozostają balustrady balkonowe. Spotkaliśmy się z decyzją odmowną Konserwatora Zabytków dotyczącą zmiany miejsca posadowienia kwietników na balustradach balkonów z dolnego na górny. Następnie wzór balustrady dostarczony przez podwykonawcę w październiku, który mieliście Państwo okazję zauważyć na podwórku, nie spełnił wymogów jakościowo- estetycznych. Nie udało się znaleźć innego podwykonawcy i cynkowni w metodzie jakościowo najlepszej – „cynkowania ogniowego” z terminem realizacji zgodnym ze wstępnym harmonogramem prac. Na czas instalacji balustrad rusztowania zostaną ponownie zamontowane w pionach z balkonami.

Finalnie dokończenie elewacji, do której niezbędne są instalacja balustrad i wykonanie cokołu wokół kamienicy planowane jest na luty'25. Na czas montażu balustrad rusztowania ponownie zostaną zamontowane w pionach, w których znajdują się balkony.

W tym miejscu prosimy o przestrzeganie zakazu wychodzenia na balkony od Tamki i Dobrej o czym szerzej w załączniku nr 1 do niniejszego pisma.

Remont muru oporowego

Zakończyliśmy etap konstrukcyjny prac nad murem między podwórkami Dobra/ Tamka/ Smulikowskiego. Zgodnie z harmonogramem prac do wykonania pozostała instalacja siatki ogrodzeniowej oraz rekonstrukcja tarasów lokali na parterze, która ukończona zostanie w lutym '25 wraz z dostawą balustrad balkonowych.

Remont przejścia bramnego

Prace w przejściu rozpoczęły się na początku grudnia, skuciem tynków i położonej w 1980r mozaiki. W tym roku czeka nas już tylko otynkowanie ścian. Zakres zakontraktowanych prac obejmuje konieczność wzmocnienia stropów przejścia bramnego w celu umożliwienia poprawienia funkcjonalności wejścia do kamienicy bezpośrednio z poziomu chodnika i utrzymania płaskiego charakteru przejścia.

Mając na uwadze nadchodzący okres świąteczny najcięższe prace konstrukcyjne zaplanowaliśmy na początek przyszłego roku. Czas trwania prac Wykonawca szacuje na około 2 miesiące, a ich zakończenie na marzec'25.

Prace wykończeniowe wnętrza prześwitu nastąpią po aktualizacji projektu architektonicznego o nowe parametry techniczne przejścia i doprecyzowanie projektu elementami funkcjonalnymi jak elektro zaczepty, spowalniacze do bramy, elementy sterowania elektronicznego, oświetlenia, kamer. Do prac wykończenia wnętrza i nowej bramy przystąpimy około marca'25 nie wcześniej niż po zakończeniu przebudowy konstrukcji stropu.

Remont kanalizacji

Modernizacja kanalizacji, to nieco mniej atrakcyjna wizualnie, lecz istotna część realizowanych w ostatnich latach inwestycji remontowych. Ostatni akord tego 3 etapowego remontu kanalizacji, wybrzmiał we wrześniu '25, i obejmował identyfikację miejsca położenia ściekowej rury głównej i jej wymianę wraz z instalacją nowych studzienek.

II. PRACE DODATKOWE

W listopadzie i grudniu wraz z komisją przetargową Zarząd rozszerzył zakres remontów podpisując z Arembud aneks na prace dodatkowe:

- remont 3 balkonów klatki 3 – prace rozpoczną się jeszcze w tym tygodniu i potrwać do lutego'25
- rearanżacja tarasów zdemontowanych przy remoncie muru oporowego i opracowanie nowych balustrad odpowiadających wzorcowi balustrad balkonowych w kamienicy – planowane zakończenie luty'25
- remont ściany szczytowej klatki 4 od strony podwórek ul. Smulikowskiego – prace rozpoczną się w 2025 i potrwać około miesiąca
- instalacja okienek strychowych - zrealizowany
- wykonanie klinkierowego cokołu wokół kamienicy – planowane na początek 2025

Załącznik nr 1 do pisma z dnia 11 grudnia 2024r

WAŻNA INFORMACJA – BEZPIECZEŃSTWO MIESZKAŃCÓW

Drodzy Państwo,

Zdemontowaliśmy rusztowania, ale remont balkonów nie został zakończony - nie są zamontowane balustrady zabezpieczające.

DO ZAKOŃCZENIA PRAC W LUTYM 2025 OBOWIĄZUJE CAŁKOWITY ZAKAZ WYCHODZENIA NA BALKONY od strony Dobrej i Tamki.

Złamanie zakazu niesie za sobą ryzyko upadku z wysokości i poważny uszczerbek na zdrowiu.

Zarząd za pośrednictwem Arembud dołożył wszelkich starań by balkony były dobrze zabezpieczone. Wykonawca zamontował blokady z desek oraz siatki zabezpieczające. Dodatkowo jednak sugerujemy zachowanie należytej ostrożności, zwłaszcza w lokalach gdzie przebywają nieletni, osoby starsze lub osoby z ograniczoną świadomością, by również od strony lokali możliwe ograniczyć dostęp do balkonów.

Prosimy właścicieli lokali o poinformowanie wszystkich Wynajmujących, o obowiązującym zakazie.

III. FINANSOWANIE

Do dnia dzisiejszego zgodnie z zapisami umowy Wykonawca otrzymał wynagrodzenie w wysokości 40% wartości pierwotnego przedmiotu umowy.

Zarząd planuje sfinalizować umowę finansowania bankowego w wysokości zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie do marca'25 – przed ostatnimi płatnościami z tytułu zawartych umów. Kwota uzyskanego kredytu posłuży jako zabezpieczenie płynności realizowanych przedsięwzięć remontowych oraz odbudowanie rezerwy funduszu remontowego.

W imieniu Rady Nadzorczej oraz swoim, Zarząd życzy Państwu spokojnych (bez odgłosów remontowych) Świąt Bożego Narodzenia oraz Szczęśliwego Nowego Roku, a w nim dużo, wszystkiego i naraz.

Liczymy, że w 2025r będzie nam się mieszkało lepiej w nowo odnowionej kamienicy, co przełoży się pozytywnie na stosunki sąsiedzkie i wzajemne relacje oraz zaowocuje nowymi pomysłami.

Z poważaniem i pozdrowieniami,

Zarząd

SPÓLDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
„Nowe Zjednoczenie”
Warszawa, ul. Dobra Nr 22/24
NIP: 5251307019, REGON: 000490234



W załączeniu

Załącznik nr 1 - WAŻNA INFORMACJA – BEZPIECZEŃSTWO MIESZKAŃCÓW