

Warszawa, dnia 26.11.2018 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana  
„OSIEDLE KABATY”  
ul. Bronikowskiego 9  
02-796 Warszawa

Nasz znak: T-

/ 4032 / 2018

Egz. Nr .....

Mieszkańcy  
Dembego 20/20A  
02-796 Warszawa

dot: remontu klatek schodowych w budynku Dembego 20/20A.

Szanowni Państwo,

Potrzeby remontowe niemal wszystkich nieruchomości Osiedla Kabaty są ogromne i znacząco przekraczają środki finansowe, które mogą być przeznaczone na ten cel. Zgodnie z przepisami ogólnymi i podjętymi przed laty w SMB „Osiedle Kabaty” decyzjami utworzone zostały jednobudynkowe nieruchomości. Oznacza to, że fundusz remontowy danego budynku tworzony jest z odpisów wnoszonych przez zamieszkujących w nim właścicieli praw do lokali. W przypadku budynków Dembego 20/20A stan funduszu remontowego na koniec 2017 roku wynosił ok. 314 tys. zł, przy czym roczny odpis wynosi ok. 56 tys. zł.

Planowany remont klatek schodowych na 2018 rok może zostać wykonany wyłącznie w podstawowym zakresie i dotyczyć będzie zaledwie dwóch z pięciu klatek schodowych. Remont ten pochłonie ok. 270 tys. zł, a inne remonty na budynku ok. 46 tys. zł. Fakt, że do wyremontowania pozostaną następne 3 klatki wymusza ograniczanie kosztów remontów. Z tego też względu zakres układania gresu ograniczony został do niezbędnego minimum.

Przeprowadzono weryfikację stanu instalacji elektrycznej w budynku oraz stanu klatek schodowych i zdecydowano, że w pierwszej kolejności należy rozpocząć remont tych klatek, które posiadają elektryczne tablice rozdzielcze. Pozwoli to uniknąć w przyszłości dodatkowych prac i przepięć instalacji elektrycznych w trakcie wykonywania remontu kolejnych klatek schodowych. Do remontu w pierwszej kolejności wyselekcjonowano klatki nr 1 i 2 w budynku Dembego 20.

W opinii Zarządu Spółdzielni zakres prac remontowych klatki, można rozszerzyć poprzez ułożeniu płytek gresowych na posadzkach i w formie cokołu na ścianach na wszystkich kondygnacjach klatki schodowej, a nie jak pierwotnie planowano wyłącznie na parterze. Aby nie wydłużać okresu oczekiwania na remont pozostałych klatek schodowych ułożenie płytek gresowych w większym niż zaplanowano zakresie powinno być sfinansowane przez właścicieli praw do lokali w tej konkretnej klatce schodowej. Rozwiązanie takie byłoby możliwe poprzez utworzenie celowego funduszu remontowego dla tych właścicieli.

Szacunkowy koszt wykonania prac dodatkowych wyniesie **ok. 22 tys. zł brutto**, tak więc dodatkowe obciążenie właścicieli lokali położonych w **klatce nr 1**, przy założeniu wnoszenia opłat przez 18 miesięcy, przedstawiałoby się następująco:

**22 000 zł / 580 m<sup>2</sup> / 18 miesięcy = 2,11 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc**

Stawka **2,11 zł** pomnożona przez powierzchnię mieszkania dałaby kwotę miesięcznego obciążenia danego lokalu klatki nr 1. Są to wyliczenia szacunkowe, ostateczna kalkulacja zostałaby sporządzona po zakończeniu negocjacji z wykonawcą.

Analogicznie szacunkowy koszt wykonania prac dodatkowych dla klatki nr 2 również wyniesie **ok. 22 tys. zł** brutto, tak więc dodatkowe obciążenie właścicieli lokali położonych w klatce **nr 2**, przy założeniu wnoszenia opłat przez 18 miesięcy, przedstawiałoby się następująco:

**22 000 zł / 794 m<sup>2</sup> / 18 miesięcy = 1,54 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc**

Stawka **1,54 zł** pomnożona przez powierzchnię mieszkania dałaby kwotę miesięcznego obciążenia danego lokalu klatki nr 2. Są to wyliczenia szacunkowe, ostateczna kalkulacja zostałaby sporządzona po zakończeniu negocjacji z wykonawcą.

Ponieważ w części remontowanych wcześniej klatek schodowych innych budynków mieszkańcy zdecydowali o zwiększeniu zakresu remontu i pokryciu dodatkowych kosztów zwracamy się **do właścicieli praw do lokali klatki nr 1 i nr 2 - Dembego 20** z pytaniem:

**Czy akceptują Państwo wykonanie dodatkowego zakresu prac obejmującego ułożenie płytek na klatce od parteru w górę oraz deklarują pokrycie kosztów ich realizacji zgodnie z przedstawionymi powyżej wyliczeniami?**

Rozszerzenie zakresu prac dla klatki, obejmowałoby wykonanie gresu na posadzkach wszystkich kondygnacji (stopniach, podstopnicach, spocznikach i stropach), na ścianach od wejścia do parteru i zejścia do piwnic - do wysokości lamperii oraz w formie cokołu na ścianach klatki schodowej powyżej parteru.

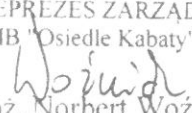
Realizacja wymienionych powyżej robót podwyższyłaby standard budynku oraz pozytywnie wpłynie na utrzymanie w czystości klatki schodowej. Akceptacja takiego rozwiązania przez wszystkich mieszkańców klatki umożliwiłaby Zarządowi niezwłoczne podjęcie działań dla uruchomienia tych prac.

Remont klatek schodowych planowany jest w okresie styczeń – maj 2019 r.

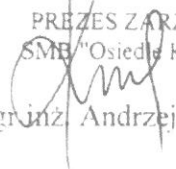
Prosimy o przekazanie do Zarządu Spółdzielni Państwa stanowiska **do dnia 10.12.2018 r.**

Z poważaniem,

WICEPREZES ZARZĄDU  
SMB "Osiedle Kabaty"

  
mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU  
SMB "Osiedle Kabaty"

  
mgr inż. Andrzej Kornacki

Wykonano w 9 egz.

Egz. Nr 1 – adresat

Egz. Nr 2 – a/acta

Egz. Nr 3 – 20 – wg. odrębnego rozdzielnika

Opracował N. Woźniak tel. 22 5466327