

Warszawa, dn. 19.12.2018 r.

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

Egz. Nr .....

nasz znak: ...../...../2018

### **Mieszkańcy**

ul. Dembego 24 klatka nr II  
02-796 Warszawa

Dotyczy: remontu klatki schodowej w budynku przy ul. Dembego 24

W związku z bliskim rozpoczęciem remontu klatki schodowej nr 2 budynku przy ul. Dembego 24, który wynika z planu remontów na 2018 rok zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni pragnie Państwa poinformować, że została zawarta umowa i roboty budowlane w tym zakresie rozpoczną się od dnia 3 stycznia 2019 r.

Podstawowym zakresem robót jest dostosowanie wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynku, a dokładnie w częściach wspólnych nieruchomości (począwszy od klatki nr II), do współczesnych wymogów technicznych oraz zwiększenie jej funkcjonalności technicznej i użytkowej w zakresie zapewnienia rosnącego z biegiem lat zapotrzebowania indywidualnych gospodarstw domowych na energię elektryczną w stosunku do innych źródeł energii. Rozbudowa instalacji zapewni możliwość zwiększenia mocy umownej do 12,5 kW w indywidualnych umowach przyłączeniowych z operatorem sieci elektroenergetycznej (np. w przypadku montażu kuchenki elektrycznej z piekarnikiem i rezygnacji z gazu). W takim przypadku każdy właściciel mieszkania ponosiłby koszt tylko na dostosowanie instalacji w swoim mieszkaniu, mając już na klatce schodowej instalację dostosowaną do większego poboru mocy (włączając również możliwość montażu licznika trójfazowego). Wymiana instalacji elektrycznej wraz z jej modernizacją wiąże się również z poprawą bezpieczeństwa użytkownika budynku w zakresie zapewnienia lepszej ochrony przeciwporażeniowej oraz bezpieczeństwa pożarowego.

Elementem pochodnym tego przedsięwzięcia jest jednoczesne odnowienie klatek schodowych, ponieważ po montażu nowej instalacji bruzdy na ścianach należy i tak otynkować, pomalować itp.

Zakresem robót wykończeniowych remontu klatki schodowej jest prócz pomalowania ścian również wykonanie okładzin podłogowych z płytek od poziomu piwnicy do parteru i na biegach schodowych, wykonanie okładzin ściennych z płytek na klatkach schodowych od piwnicy do parteru, naprawa ubytków posadzki w piwnicy i malowanie tych powierzchni farbą o podwyższonej odporności na ścieranie. Zakres robót, o którym mowa wyżej (wymiana instalacji + roboty wykończeniowe) jest finansowany z funduszu remontowego budynku.

Zarząd Spółdzielni informuje, że przy okazji remontu klatki schodowej istnieje możliwość zgłaszania indywidualnych wniosków do Spółdzielni na wymianę tablicy bezpiecznikowej w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Wymiana tablic bezpiecznikowych w lokalach mieszkalnych wykracza poza zakres możliwy do finansowania z funduszu remontowego, ponieważ elementy te nie stanowią części wspólnej nieruchomości. Roboty te nie są objęte zakresem zawartej umowy i za ich wykonanie należałoby ponieść dodatkowe koszty. Poniżej podane są koszty (tylko robót elektrycznych) wymiany (wraz z 8% VAT) w zależności od wersji nowej tablicy:

1. Wymiana na tablicę bezpiecznikową jednofazową (10 modułów, wyposażenie: wyłącznik różnicowoprądowy 2P 25/0,03A – 1 szt., wyłączniki S301 – 5 szt.) – **400,00 zł**
2. Wymiana na tablicę bezpiecznikową trójfazową (12 modułów, wyposażenie: wyłącznik różnicowoprądowy 4P 25/0,03A – 1 szt., wyłączniki S301 – 5 szt.) – **450,00 zł**
3. Wymiana na tablicę bezpiecznikową trójfazową (12 modułów, wyposażenie: wyłącznik różnicowoprądowy 4P 25/0,03 – 1 szt., wyłączniki S301 – 5 szt., wyłącznik S303 – zabezpieczenie kuchenki elektrycznej – 1 szt.) – **480,00 zł**

Informujemy, że koszty powyższe zostały wynegocjowane z wykonawcą umowy wyłącznie dla Państwa i tylko w czasie gdy firma będzie realizować roboty budowlane w budynku.

Podczas realizacji remontu, o którym mowa wyżej, istnieje również możliwość rozszerzenia zakresu robót o wykonanie płytek powyżej poziomu parteru do IV piętra, ale zakres ten nie mieścił się już w wysokości środków finansowych jakimi dysponuje fundusz remontowy na 2018 rok. Mając na uwadze odnowienie jak największej części budynku przy danej wysokości środków finansowych na funduszu remontowym ustalono zakres podstawowy, ograniczony do elementów niezbędnie koniecznych tak, aby fundusz był wydatkowany w sposób optymalny, racjonalny i oszczędny, a standardy wykończenia byłyby w miarę jednakowe dla wszystkich budynków na terenie spółdzielni.

W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni proponuje udział w partycypacji w kosztach przez indywidualnych właścicieli lokali na rozszerzenie zakresu – ułożenie płytek podłogowych powyżej poziomu parteru do IV piętra. Koszty partycypacji byłyby spłacane w 18 ratach miesięcznych i wynosiłyby ogółem ok. 9 tys. zł., czyli średnia wysokość miesięcznej raty wynosiłaby:

**9 tys. zł / 582,30 m<sup>2</sup> (pow. uż. lokali mieszkalnych od nr 11 do 20) / 18 miesięcy ~ 0,86 zł/m<sup>2</sup>**

Ostateczna wysokość miesięcznej raty zostanie ustalona po potwierdzeniu ilości robót przez wykonawcę robót budowlanych i może nieco odbiegać od przedstawionej w niniejszym piśmie o nie więcej niż  $\pm 5\%$ , czyli o jakieś 0,04 zł/m<sup>2</sup> w przeliczeniu na ratę miesięczną.

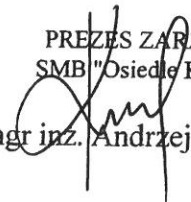
Prosimy o przekazanie do Zarządu Spółdzielni Państwa stanowiska do dnia 10.01.2019 r. czy akceptują Państwo wykonanie dodatkowego zakresu robót – ułożenie płytek podłogowych powyżej poziomu parteru oraz deklarują pokrycie kosztów ich realizacji zgodnie z przedstawionymi powyżej warunkami, jak również czy decydują się na wymianę tablicy bezpiecznikowej w lokalu mieszkalnym. Opłaty za wymianę tablic bezpiecznikowych lokatorskich należy wносить bezpośrednio do wykonawcy robót (za pokwitowaniem – paragon, faktura itp.) po ich wymianie.

Z poważaniem,

WICEPREZES ZARZĄDU  
SMB "Osiedle Kabaty"

  
mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU  
SMB "Osiedle Kabaty"

  
mgr inż. Andrzej Kornacki

Wykonano w 2 egz.:

Egz. Nr 1 – adresat

Egz. Nr 2 – a/a

Opracował: Paweł Kowalczyk ☎ (22) 546 63 66