

Warszawa, dn. 28.04.2020 r.

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

Egz. Nr .....<sup>1</sup>

Nasz znak: T/ 11126 /2020

**Mieszkańcy  
Nieruchomości Wańkowicza 4A**

dot. garażu w budynku Wańkowicza 4A,

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do poprzedniej korespondencji, w sprawie zawilgocenia posadzki garażu podziemnego w budynku Wańkowicza 4A, Zarząd SMB „Osiedle Kabaty” pragnie przekazać Państwu informację dotyczącą zakresu, terminu, kosztu oraz sposobu sfinansowania remontu hali garażowej.

Przywołując informację kierowaną do mieszkańców z dnia 20.02.2020 r., podtrzymujemy zawarte w niej ustalenia. Weryfikacja stanu posadzki w kolejnym okresie nie dała podstaw do zmiany przyjętych założeń. Nie wykryto utraty szczelności płyty fundamentowej budynku, można więc z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, że jej stan techniczny jest dobry. Dla uzyskania całkowitego obrazu szczelności, a tym samym wykluczenia uszkodzenia płyty fundamentowej należałoby zdjąć „nadbeton” (posadzkę) na całej powierzchni garażu. Dotychczasowe działania oraz opinie niezależnych podmiotów działających jako rzeczoznawcy budowlani nie dostarczyły argumentów wskazujących na celowość realizacji takiego przedsięwzięcia, które wiązałoby się z dodatkowymi bardzo wysokimi kosztami.

Mając na uwadze powyższe argumenty najwłaściwszym rozwiązaniem jest ustalenie zakresu robót naprawczych jak wskazano poniżej.

**1. Odtworzenie skutej posadzki**

Ten zakres prac wymaga opróżnienia miejsc postojowych nr od 22 do 29, a jego wykonanie szacowane jest na 5 tygodni, z uwagi na konieczność uzyskania odpowiedniej wytrzymałości podłoża.

**2. Wykonanie kanału odparowującego wodę.**

Ten zakres prac wymaga opróżnienia miejsc postojowych nr od 1 do 23, a jego wykonanie szacowane jest na okres do 1 tygodnia. Zakres tych prac wiąże się z dużą uciążliwością w postaci hałasu i zapylenia pochodzących od urządzeń koniecznych do jego realizacji, tj.: piły tarczowej do cięcia betonu oraz młotów pneumatycznych do skucia fragmentów posadzki.

**3. Wykonanie koryta typu grzebieniowego.**

**4. Naprawa szczelin dylatacyjnych posadzki (roboczych).**

**5. Naprawa powierzchni posadzki i odtworzenie linii i numerów stanowisk.**

Zakres prac opisany punktami 3, 4 i 5 wymaga opróżnienia całego garażu, a jego wykonanie szacowane jest na okres do 8 tygodni.

**Rozpoczęcie prac zgodnie z powyższym harmonogramem planowane jest na czerwiec 2020 r.** Termin ten podyktowany jest najbardziej sprzyjającymi warunkami atmosferycznymi, które powinny pozytywnie wpłynąć na proces wiązania i utwardzania mieszanki betonowej oraz pozostałych wbudowywanych materiałów budowlanych – skracając czas trwania całego remontu. Szczegółowy termin rozpoczęcia prac połączony z prośbą o opróżnianie miejsc postojowych, zostanie Państwu przekazany drogą mailową (do osób, które pozostawiły swój adres mailowy), poprzez ogłoszenia w gablotach i garażu, a także poprzez informację na stronie internetowej Spółdzielni. Zaznaczamy jednak, że uzależnione jest to od czasu trwania stanu epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego oraz od rodzaju związanych z nim ograniczeń i obostrzeń wprowadzanych przez rząd.

Kompleksowy koszt remontu w wyżej opisanym zakresie został ustalony na wartość **195 tys. zł.** Koszt remontu hali garażowej pokryty zostanie z funduszu remontowego nieruchomości Wańkowicza 4A. W 2020 roku, dla nieruchomości Wańkowicza 4A, zaplanowano realizację również innych zadań remontowych (wymiana zaworów podpionowych i odcinających na instalacji wodnej, usunięcie przecieku dachu, wymiana legalizacyjna detektorów Gazex w garażu, wymiana opraw oświetleniowych w garażu i opraw oświetlenia awaryjnego w klatkach schodowych i garażu, wymianę napędu bramy garażowej) na ogólną kwotę 30 tys. zł.

Wskutek pełnej realizacji wszystkich zaplanowanych zadań remontowych na funduszu remontowym nieruchomości Wańkowicza 4A powstałby niedobór w wysokości ok. 52 tys. zł, co sprawia że remont garażu należałoby podzielić na 2 etapy realizowane w 2020 i 2021 roku.

Etapowanie prac i w konsekwencji przesunięcie zakończenia remontu na 2021 rok wiązałoby się jednak z rozciągnięciem w czasie uciążliwości związanych z prowadzeniem robót budowlanych dla mieszkańców na 2 lata.

Z tego względu pożądane jest wykonanie pełnego zakresu planowanych robót w 2020 roku. Mając na uwadze interes mieszkańców nieruchomości Wańkowicza 4A Komisja Techniczno-Exploatacyjna, a następnie Rada Nadzorcza zaakceptowała powstanie ujemnego salda funduszu remontowego na koniec 2020 roku, które zostanie zniwelowane w 2021 roku, a tym samym wyraziła zgodę na kompleksowy remont garażu w 2020 roku.

Szczegółowy opis zakresu prac naprawczych został przekazany w poprzedniej korespondencji. Dla osób, które nie miały okazji się z nim zapoznać informujemy, że jest on dostępny na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce aktualności.

Jeżeli w przedstawionej kwestii macie Państwo dodatkowe pytania lub uwagi prosimy o ich przekazanie do dnia **8 maja 2020 r.** Szczegółowe informacje dotyczące planowanych prac można uzyskać bezpośrednio od inspektora nadzoru robót budowlanych - Pana Michała Zadroznego pod nr tel. 22/546 63 66 lub za pośrednictwem poczty elektronicznej [michal.zadrozny@smb-osiedlekabaty.pl](mailto:michal.zadrozny@smb-osiedlekabaty.pl)

Z poważaniem,


Wykonano w 3 egz.

Egz. Nr 1 – adresaci

Egz. Nr 2 – Rada Nadzorcza

Egz. Nr 3 – a/acta

Opracował: N. Woźniak

WICEPREZES ZARZĄDU  
SMB "Osiedle Kabaty"  
  
mgr inż. Norbert Woźniak

PEŁNOMOCENIK SPÓŁDZIELNI  
SMB "Osiedle Kabaty"  
  
Barbara Skrzypczak