

## **Zestawienie spraw zgłoszonych podczas spotkania z mieszkańcami budynku Wąwozowa 6 w dniu 24 marca 2022 r.**

*W dniu 24 marca 2022 r. Wiceprezes Zarządu ds. technicznych Pan Norbert Woźniak i administrator budynku Pani Anna Miakinin spotkali się z mieszkańcami budynku na patio Wąwozowa 6. Spotkanie zostało zainicjowane przez jednego z mieszkańców, który pragnął w bezpośredniej rozmowie poruszyć nurtujące go kwestie (w szerszym gronie mieszkańców). W trakcie spotkania mieszkańcy biorący w nim udział (około 18 osób) poruszyli bardzo wiele spraw, które uznają za ważne dla komfortu zamieszkiwania.*

*W toku dyskusji ustalono, że najlepszą formą odpowiedzi będzie pisemne ustosunkowanie się do poruszonych kwestii, wskazując sposób i możliwości rozwiązania zgłaszanych problemów, pozostawiając ostateczną decyzję mieszkańcom. Wybranie akceptowalnego rozwiązania mogłoby się odbyć na kolejnym spotkaniu planowanym za około 1 miesiąc.*

*W wielu wypowiedziach wybrzmiała asymetria informacji pomiędzy mieszkańcami budynku a Zarządem Spółdzielni, wynikająca z ich niepełnej wiedzy o uwarunkowaniach mających wpływ na podejmowane decyzje. Uwarunkowania obowiązujących przepisów prawa, zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydane decyzje administracyjne, poziom dostępnych środków finansowych na funduszu remontowym, wnioski mieszkańców kierowane bezpośrednio do Zarządu Spółdzielni, wnioski z okresowych przeglądów budowlanych dokonywanych przez inspektorów, dostępność rozwiązań technicznych, a także możliwość ich zastosowania i wiele innych czynników, wpływają na decyzje podejmowane przez Zarząd. Brak wiedzy o tych uwarunkowaniach sprawia, że część decyzji może wydawać się nielogiczna, nieuzasadniona lub błędna, poprzez ich powierzchowną ocenę.*

*Nie jest naszą intencją przekonywanie Państwa, że wszystkie decyzje podejmowane przez pracowników Spółdzielni są perfekcyjne. Zdarza się nam popełnić błędy - czasem nie z naszej winy. Zauważamy tylko, że u podstaw podejmowanych decyzji mogą leżeć nieoczywiste uwarunkowania, bez znajomości których obiektywna ocena działań Spółdzielni może być utrudniona. Jesteśmy przekonani, że większość z poruszonych na spotkaniu kwestii uda się stosunkowo szybko rozwiązać, pozostałe będą wymagały nieco więcej czasu. Zapewniamy, że naszym celem jest ciągłe dążenie do poprawy świadczonej usługi zarządzania nieruchomością, a spotkania z mieszkańcami mają dla nas istotną wartość, ponieważ wprost wskazują dalsze kierunki, nad którymi musimy popracować. W tym miejscu serdecznie dziękujemy za poświęcenie czasu na spotkanie z przedstawicielami Spółdzielni oraz przekazanie Państwa uwag i spostrzeżeń.*

*Na kolejnych stronach postaramy się ustosunkować do poruszonych na spotkaniu kwestii, starając się również przybliżyć „otoczenie” mające wpływ na podjętą decyzję. Pewnie większość z tych informacji została Państwu już przekazana, ale korzystając z okazji chcielibyśmy je usystematyzować w celu zminimalizowania aspektu asymetrii informacji między pracownikami Spółdzielni, a właścicielami praw do lokali.*

W toku spotkania mieszkańcy poruszyli następujące sprawy:

### 1. Śmietnik:

- słowo wstępu

*Budynek Wąwozowa 6 posiada 13 klatek schodowych, 243 lokale mieszkalne oraz 16 lokali usługowych. Jest to drugi budynek w zasobach SMB „Osiedle Kabaty”, pod względem jego powierzchni całkowitej. Budynek został wyposażony w jedną altanę śmietnikową, którą zlokalizowano centralnie na wewnętrznym patio.*

*W toku zmian związanych z segregacją odpadów i częstotliwością ich wywozu pojawił się problem ilości śmieci gromadzonych w altance śmietnikowej, która nie była w stanie ich przyjąć. Pierwszym proponowanym przez Zarząd Spółdzielni rozwiązaniem było wystąpienie do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów z wnioskiem o wydanie pozwolenia na rozbudowę altany śmietnikowej. Niestety wprowadzony w 2008 r. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zastrzył wymagania względem tego terenu, co spowodowało **odmowę Urzędu na złożone wystąpienie**. Poszukiwanie innych rozwiązań zmieniających otoczenie śmietnika musiało uwzględniać te uwarunkowania.*

*Zarówno przedsięwzięcia budowlane podlegające procedurze **pozwolenia na budowę**, jak również podlegające **zgłoszeniu robót budowlanych**, muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa lokalnego, w tym z zapisami Miejskowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). Budynek został wykonany na podstawie wydanych wówczas Warunków Zabudowy i nie wchodząc w szczegóły nie spełnia on obowiązujących obecnie zapisów MPZP (m. in. minimalnej pow. biologicznie czynnej). W związku z tym wszczęcie procedury administracyjnej polegającej na rozbudowie lub przebudowie obiektu budowlanego, będzie wiązać się z odmową wydaną przez Urząd, jako nie spełniająca założeń formalno-prawnych dostosowujących obiekt do obowiązujących na dzień wydawania decyzji administracyjnej przepisów (w szczególności: MPZP, prawa budowlanego czy warunków technicznych).*

*Wszelkie prace przewidywane do wykonania w nieruchomości Wąwozowa 6 muszą uwzględniać poszukiwanie takich rozwiązań technicznych, które nie podlegają procedurze zgłoszenia do urzędu. W tym miejscu dotykamy więc kwestii interpretacji przepisów prawa budowlanego wraz z interpretacjami przepisów wydanymi przez sądy administracyjne.*

*Poruszamy się po bardzo niejednoznacznej materii, która poprzez niewłaściwą interpretację przepisów może zostać zakwestionowana. W przypadku podjęcia błędnej decyzji konsekwencją może być konieczność przywrócenia modernizowanego obiektu do stanu początkowego. W przypadku prac wokół altany śmietnikowej, wykonanie prac podlegających zgłoszeniu lub pozwoleniu na budowę (oraz zgłoszeniu tego faktu do PINB) może się wiązać z nakazem rozbiórki wykonanych prac i pokryciem kosztu ich wykonania.*

*Mając na uwadze różny punkt widzenia mieszkańców i ich interesy, podejmowane działania muszą być wyważone i w pełni zgodne z obowiązującymi przepisami, dlatego też wykonanie pełnych, zadaszonych ścian wykorzystując systemowe rozwiązanie połączenia dachu – definiowane jako śmietnik (element małej architektury w przestrzeni publicznej) nie może*

zostać zrealizowane, gdyż podlega procesowi zgłoszenia do urzędu. Rozwiązaniem zgodnym z obowiązującymi zapisami prawa budowlanego to:

- wykonanie lekkiego ażurowego wygrozdzenia nie będącego trwale związanym z gruntem.

Wykonane obecnie wygrozdzenie spełnia to założenie. W dalszej części szczegółowo opiszemy dostrzegane przez nas warianty rozwiązań dla osłonięcia powstałego wygrozdzenia, które muszą zostać wzięte pod uwagę przed podjęciem ostatecznej decyzji.

- **koszty poszczególnych remontów,**

W toku spotkania z mieszkańcami poproszono o przygotowanie informacji o koszcie dotychczas wykonanych remontów pomieszczenia śmietnika na budynku Wąwozowa 6. Należy mieć na uwadze, że zakres prac wynikał ze zmieniających się uwarunkowań w tym stanu technicznego pomieszczenia śmietnika, ocenionego przez Inspektora nadzoru robót budowlanych, w toku corocznej okresowej kontroli technicznej budynku (zgodnie z art. 62 prawa budowlanego). Należy również mieć na uwadze bardzo znaczny wzrost kosztów materiałów i robocizny jaki obserwujemy od 2019 r.

1. **Wykonanie dachu zielonego** – wymiana warstw hydroizolacji na dachu budynku połączona z wykonaniem dachu zielonego z mat rozchodników (zamiast płytek gresowych).

Umowa nr 55/ET/2018 z dnia 18.10.2018 r.

Wartość prac remontowych – 32 660 zł brutto.

Uzasadnieniem dla przeprowadzonego remontu była naprawa warstwy hydroizolacji stropu nad śmietnikiem. Na skutek uszkodzenia hydroizolacji, woda opadowa przedostawała się do wnętrza pomieszczenia. Proces zamarzania i rozmarzania uwięzionej wody pod warstwami posadzkowymi, na dachu, doprowadził do odspojenia płytek gresowych warstwy wierzchniej, generując zagrożenie przeniesienia uszkodzonych elementów przez wiatr i stwarzając zagrożenie dla użytkowników altany.

Jednym z analizowanych rozwiązań było odtworzenie dotychczasowego wyglądu śmietnika. Mając na uwadze narażenie budowli na warunki atmosferyczne uznano, że zamiana płytek gresowych na dach zielony przyniesie pozytywne aspekty. Zmniejszy ilość terenów utwardzonych na patio budynku, zastępując je zielenią. Zaletami przyjętego rozwiązania są:

- zminimalizowanie prac związanych z utrzymaniem dachu altany śmietnikowej (zastosowane rośliny nie wymagają pracochłonnych prac pielęgnacyjnych – maty rozchodnikowe),
- zminimalizowanie przestrzeni utwardzonej na patio budynku,
- wydłużenie okresu gwarancji na prace hydroizolacyjne do 10 lat (ze standardowych 36 miesięcy w przypadku ułożenia płytek gresowych),
- zmniejszenie kosztów utrzymania nieruchomości – brak konieczności uzupełniania fug i naprawy płytek gresowych,
- poprawa akustyki na patio,

- poprawa walorów estetycznych dachu śmietnika,
- zwiększenie retencji wody na patio budynku,
- ograniczenie dostępu dzieci do dachu śmietnika.

Wymianie podlegały również płytki gressowe na posadzce altany. Zlecenie ET 239/19 z dnia 19 lipca 2019 r. na kwotę 9 950 zł. Zostały one usunięte, ponieważ w częściach za kontenerami były mocno zużyte, pokruszone i utrudniały przestawianie pojemników, na co skarżyła się firma odbierająca odpady oraz pracownik firmy sprzątajacej. Niestabilne podłoże, odspojone i przesuwające się odłamki płytek wystające ponad posadzkę stwarzały ryzyko upadku dla osób korzystających z tej przestrzeni. Zamiast płytek gresowych altana została wyłożona kostką. Wybór kostki podyktowany był trwałością i odpornością takiego rozwiązania oraz stanem środków na funduszu remontowym.

2. **Wykonanie 2 pojemników podziemnych** wraz z zastąpieniem pojemników na odpady zmieszane zgromadzone w altanie pojemnikami na odpady segregowane.

Umowa nr 52/ET/2019 z dnia 31.10.2019 r. (realizacja – 2020 r.)

Wartość prac – 89 186,69 zł brutto.

Uzasadnieniem dla wykonania pojemników podziemnych były przepełniające się pojemniki na odpady zmieszane oraz segregowane zlokalizowane wewnątrz altany śmietnikowej. Ilość gromadzonych odpadów była tak duża, że w szczególności po weekendzie, śmieci wysypywały się z pojemników na posadzkę. Kolejni mieszkańcy, zastając taki stan, pozostawiali worki z odpadami na posadzce. Nadmiar odpadów utrudniał wejście do altany śmietnikowej, w tym możliwość dojścia do pojemników na odpady segregowane.

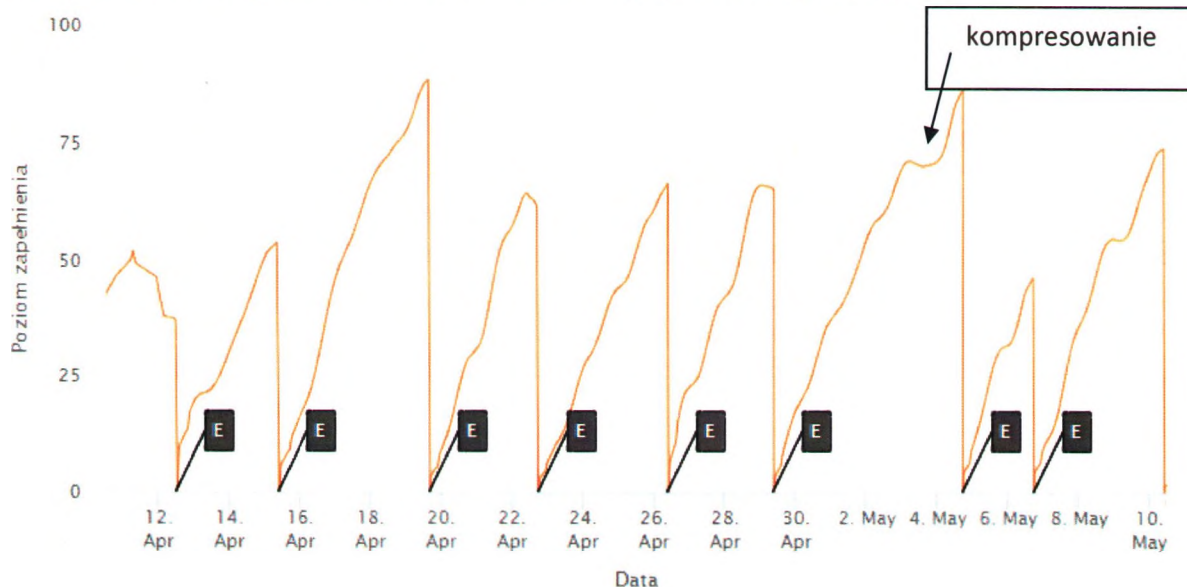
W związku z brakiem możliwości korekty harmonogramu odbioru odpadów, narzuconego przez Urząd M. st. Warszawy, jedynym rozwiązaniem było zwiększenie liczby pojemników na odpady. Rozważano możliwość dostawienia pojemników na odpady zmieszane na zewnątrz altany wykorzystując pojemniki typu Bóbr 1100 l. Wiązałoby się to jednak z narażeniem mieszkańców na widok przepełnionych pojemników oraz wydostające się z nich przykre zapachy, co stanowiłoby źródło dodatkowych uciążliwości.

W tej sytuacji zaproponowano rozwiązanie wykorzystywane w krajach Europy zachodniej, polegające na pilotażowym montażu pojemników podziemnych (pierwsze w Warszawie). Od czasu ich zamontowania sytuacje przepełnienia pojemników zdarzają się jedynie sporadycznie. Pojemniki podziemne posiadają pojemność 5 m<sup>3</sup> - każdy co oznacza, że względem wcześniejszego rozwiązania kubatura dostępna do zapełnienia zwiększyła się o około 50%.

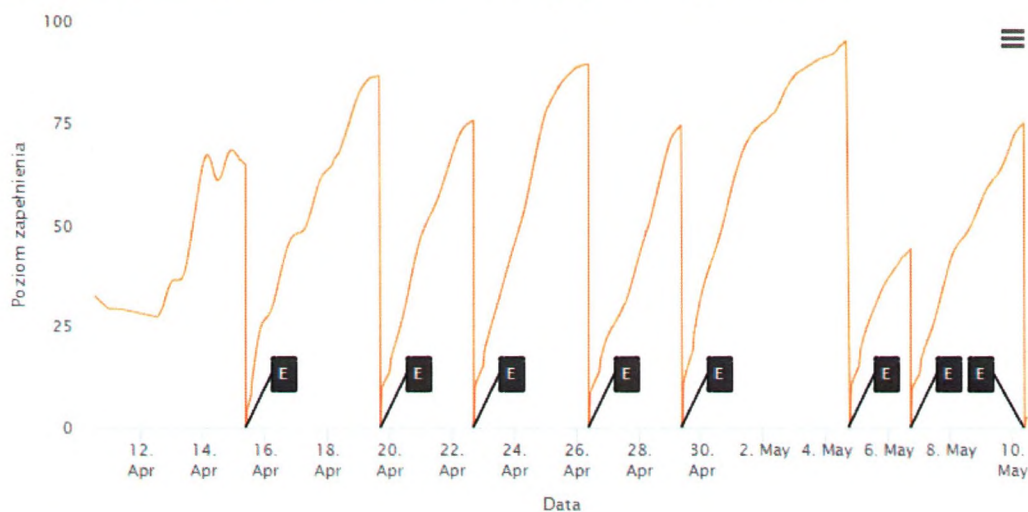
Analiza zapełnienia pojemników podziemnych w okresie jednego miesiąca wskazuje na wykorzystanie pierwszego pojemnika w ponad 75% oraz drugiego nieco poniżej 75% zapełnienia (przy czym dłuższe przerwy w wywozie odpadów spowodowane na przykład długim weekendem powodują chwilowy wzrost zapełnienia pojemników ponad ten poziom) co zostało zilustrowane na poniższych wykresach. Charakterystyczny spadek ilości śmieci w komorze pojemnika przed jego całkowitym opróżnieniem przyjmujący kształt „u” wynika z kompresowania się śmieci pod własnym ciężarem. Proces ten jest naturalny i dzięki

niemu producent wskazuje, że pojemnik podziemny może zastąpić nawet 6 pojemników typu Bóbr 1100 litrów, pomimo że jego objętość to 5000 litrów.

### 📈 Współczynnik zapelnienia za ostatnie 30 dni pojemnik Wąwozowa-6.2



### 📈 Współczynnik zapelnienia za ostatnie 30 dni pojemnik Wąwozowa-6.1



3. **Wykonanie i montaż ażurowego wygradzenia przestrzeni przy altanie śmietnikowej budynku Wąwozowa 6 z profili ocynkowanych ogniowo i malowanych proszkowo w kolorze istniejących furtek.**

Zlecenie ET/0278/21 z dnia 25.10.2021 r.

Wartość umowna 29 900 zł brutto.

Pomimo zastąpienia pojemników typu Bóbr 1100 litrów na odpady zmieszane pojemnikami przeznaczonymi do segregacji umieszczonymi wewnątrz altany śmietnikowej, problem ilości odpadów gromadzonych wewnątrz altany nie został całkowicie rozwiązany.

Najbardziej dotyka on gromadzenia gabarytów oraz odpadów z lokali usługowych. Ustawienie pojemników na odpady segregowane typu Bóbr 1100 l na zewnątrz altany spotkało się z pisemnymi wystąpieniami mieszkańców wzywającymi do uprzątnięcia terenu wokół altany śmietnikowej.

W związku z tym Zarząd SMB „Osiedle Kabaty” powrócił do pomysłu powiększenia altany śmietnikowej poprzez wyznaczenie przestrzeni wygradzonymi ażurowymi, które nie byłyby trwale związane z gruntem, co nie wymaga zgłoszenia robót budowlanych do urzędu. Powstała przestrzeń umożliwi ustawienie dodatkowych 4 pojemników typu Bóbr 1100 litrów lub daje możliwość przeznaczenia tej przestrzeni do składowania gabarytów.

Przed rozpoczęciem prac Zarząd Spółdzielni przekazał do mieszkańców prośbę o wyrażenie opinii w zakresie wykonania lekkiej ażurowej przesłony, w formie konstrukcji stalowej nie związanej na stałe z gruntem, która swoją aranżacją nawiązywałaby do wyglądu nieruchomości.

Akceptację tego rozwiązania wyraziła większość respondentów biorących udział w ankiecie (ponad 82%) w związku z tym prace zlecono i wykonano.

Mogą powstać pytania:

- dlaczego nie można wykonać ścian pełnych altany ?
- dlaczego nie zastosowano systemowych rozwiązań dla wiat śmietnikowych ?
- dlaczego nie wykonano zadania ?

Odpowiedzią są zapisy prawa budowlanego, które ściśle definiują prace budowlane podlegające zgłoszeniu do wydziału architektury lub uzyskaniu pozwolenia na budowę. Innymi słowy prace te mogą zostać zinterpretowane jako podlegające zgłoszeniu i w sytuacji kontroli PINB (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego) zostałyby uznane za samowolę budowlaną, którą trzeba usunąć.

Wybrane i wykonane rozwiązanie powstało w oparciu o obowiązujące przepisy i chociaż może nie wydawać się idealne, to nie naraża Spółdzielni na zarzuty złamania obowiązujących przepisów i ewentualne kary.

Elementem poruszonym na spotkaniu były również:

- a) możliwość zadania przestrzeni nad pojemnikami na odpady zmieszane,
- b) przearanżowanie skrzydeł wygradzenia w sposób umożliwiający przerzucanie odpadów przez ogrodzenie bez konieczności ich otwierania.

Obydwie kwestie zostaną szczegółowo opisane w kolejnych punktach.

#### - **czyszczenie pojemników podziemnych – koszty, częstotliwość,**

Zgodnie z zaleceniami producenta serwis pojemników podziemnych, połączony z ich oczyszczeniem powinien być wykonany minimum raz w roku.

Zgodnie z podpisaną umową:

- przegląd serwisowy w okresie gwarancji wiąże się z kosztem – 1 000 zł za szt.
- czyszczenie pojemnika – 1 000 zł za szt.

Mając na uwadze dotychczasowe użytkowanie pojemników nie zaobserwowano potrzeby zwiększenia częstotliwości ich czyszczenia. Wykonanie dodatkowego czyszczenia pojemników jest jak najbardziej możliwe, należy mieć jednak na uwadze związany z tym koszt. Jeżeli zajdzie taka konieczność administrator zweryfikuje potrzebę zamówienia dodatkowego czyszczenia pojemników i zleci jego wykonanie.

Najbliższe czyszczenie pojemników podziemnych planowane jest na sierpień/wrzesień 2022 r. Szczegółowy termin zostanie dookreślony na podstawie obserwacji ich stanu.

**- mycie pojemników na bioodpady – ustawić w lecie,**

Pani Anna Miakinnin, administrator Państwa nieruchomości zwróci się do operatora z wnioskiem o zwiększenie częstotliwości mycia pojemników na bioodpady. W sytuacji, w której wniosek ten zostanie odrzucony, zwrócimy się z prośbą o rozłożenie procesu mycia pojemników na bioodpady na miesiące letnie, gdy uciążliwość związana z silnymi zapachami jest największa.

Informujemy jednocześnie, że zgodnie z umową podpisaną przez m. st. Warszawy z operatorami odpowiadającymi za wywóz odpadów, pojemniki winny być myte raz na kwartał. Wpływ pracowników Spółdzielni na harmonogram prac realizowany przez firmę wywożącą odpady jest bardzo ograniczony a praktycznie żaden, ponieważ nie mamy bezpośredniego przełożenia na jej pracę i zapłatę wynagrodzenia.

**- przygotowanie kilku propozycji zadaszania wygrodenia przy altanie – zalety, wady, koszty,**

Zgodnie z informacją przekazaną w punkcie 1.3. mieszkańcy obecni na spotkaniu zawnioskowali o przygotowanie kilku propozycji zadaszania wygrodenia przy altanie oraz opisanie wad i zalet każdego z rozwiązań. Przedstawienie kilku wariantów wynikało z braku możliwości wypracowania jednego spójnego stanowiska na spotkaniu. Poniżej prezentujemy różne możliwości zadaszania przestrzeni nad pojemnikami opisując szczegółowo wady i zalety każdego z nich.

Wprowadzenie:

Zadanie remontowe polegające na:

- przebudowie poziomów instalacji wody zimnej i przeciwpożarowej klatki 8 - 13 (kontynuacja prac z 2021 r.),
- wymianie uszkodzonego wymiennika typu JAD w węźle ciepłowniczym,
- remoncie pionów instalacyjnych - wybrane piony w najgorszym stanie technicznym,
- montaż baterii kondensatorów mocy biernej,
- badania okresowe pięcioletnie instalacji elektrycznej.

Powyższe zadania wykorzystają niemal w pełni środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości (koszt przewidzianych do realizacji prac to 510 tys. zł). W sytuacji w której skuteczny proces negocjacji pozwoli na zakontraktowanie prac poniżej przyjętych w Planie Remontów na 2022 r. środków finansowych, zakontraktowanie wykonania zadaszania będzie możliwe w okresie późnojesiennym. Mając na uwadze, ciągły wzrost kosztów prac budowlanych i materiałów, wydaje się racjonalnym, aby

w pierwszej kolejności wydatkować środki na zadania o wyższym priorytecie wykonania, z punktu widzenia stanu technicznego nieruchomości. Potrzeba wykonania osłonięcia wygradzonej przestrzeni przy altanie śmietnika zgłoszona przez mieszkańców w czasie spotkania, została wpisana do planu przyszłych zadań remontowych.

Zgodnie z art. 29.1 pkt 28 prawa budowlanego, „Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa: (...) 28) obiektów małej architektury w miejscach publicznych,”

Jakie zatem rozwiązania są możliwe do wykonania?

**WARIANT NR 1. - wykonanie lekkiego zadaszania w postaci pergoli - rysunek poglądowy np.:**



Zalety:

- konstrukcja nie wymagająca zgłoszenia do wydziału architektury,
- rozwiązanie o relatywnie niskim koszcie wykonania,
- zadaszanie poprawia walor estetyczny w szczególności widok z okien na altanę śmietnikową z lokali ponad I piętrem,
- możliwe do wykonania w każdych warunkach pogodowych,

Wady:

- konieczność cyklicznej impregnacji (w przypadku wariantu wykonanego z drewna),
- ta forma zadaszania nie osłania od deszczu,
- Zadaszanie w formie pergoli może zostać wykonane z:
  - drewna (ok. 9,5 tys. zł),
  - stali (ok. 14 tys. zł) lub
  - profili aluminiowych (ok. 18 tys. zł).

Opcjonalnie pergola może zostać pokryta poliwęglanem tworząc np.: dach z poliwęglanu litego (pokrycie pergoli poliwęglanem – dodatkowy koszt ok. 10 tys. zł) – szczegóły poniżej.



**WARIANT NR 2. - wykonanie lekkiego zadaszenia z wykorzystaniem poliwęglanu litego – zdjęcie poglądowe,**



Jak wspomniano powyżej konstrukcja może być stalowa, aluminiowa lub drewniana. Za najmniej wytrzymałe i wymagające najwięcej prac konserwacyjnych uznaje się rozwiązanie drewniane. Rozwiązanie z wykorzystaniem profili aluminiowych będzie rozwiązaniem najbardziej trwałym nie wymagającym późniejszej konserwacji.

**Zalety:**

- konstrukcja nie wymagająca zgłoszenia do wydziału architektury,
- zadaszenie poprawia walor estetyczny w szczególności widok z okien na altanę śmietnikową z lokali ponad I piętrem,
- poliwęglan osłania od deszczu,

**Wady:**

- nieestetyczne ślady kropli deszczu zasychają na poliwęglanie – widoczne od spodu,
- matowienie poliwęglanu po 2 – 3 latach użytkowania,
- możliwość pojawienia się zielonych przebarwień (glony i porosty),
- brak systemu odprowadzenia wody opadowej z dachu,
- woda opadowa może tworzyć „ścianę wody” skierowaną od budynku śmietnika – utrudniając dostęp do pojemników,
- poliwęglan może powodować niekontrolowane zsuwanie się śniegu z połaci pergoli,
- Przewidywany koszt wykonania: ukazano w opisie wariantu nr 1.

**WARIANT NR 3. - wykonanie trwałego dachu z blachodachówki,**



Zalety:

- zadaszenie poprawia walor estetyczny,
- rozwiązanie osłania od deszczu, daje również możliwość wykonania obróbek blacharskich rynien i rur spustowych,
- rozwiązanie bardzo trwałe nawiązujące wyglądem do istniejących rozwiązań na dachu budynku,

Wady:

- konstrukcja wymaga zgłoszenia do wydziału architektury,
- dach z blachodachówki może generować irytujący dźwięk kapania na blachę na bardzo akustycznym patio,
- Przewidywany koszt wykonania: ok. 25 tys. zł.

**WARIANT NR 4. - wykonanie trwałego dachu z gontem bitumicznym – zdjęcie poglądowe,**



Zalety:

- zadaszenie poprawia walor estetyczny,
- rozwiązanie osłania od deszczu, daje również możliwość wykonania obróbek blacharskich rynien i rur spustowych,
- rozwiązanie mniej trwałe niż dach z blachodachówki lub dachówki ceramicznej,

Wady:

- konstrukcja wymaga zgłoszenia do wydziału architektury,
- dach z gontem jest podatny na działanie bardzo silnego wiatru,
- możliwość pojawienia się zielonych przebarwień (glony, mchy i porosty),
- rozwiązanie wprowadza nową formę estetyczną na patio,
- dach może wymagać wymiany warstwy bitumicznej w perspektywie 12 – 15 lat,
- Przewidywany koszt wykonania: ok. 24 tys. zł.

**WARIANT NR 5. - wykonanie trwałego dachu z dachówką ceramiczną – zdjęcie poglądowe,**



Zalety:

- zadaszenie poprawia walor estetyczny,
- rozwiązanie osłania od deszczu, dają również możliwość wykonania obróbek blacharskich rynien i rur spustowych,
- rozwiązanie bardzo trwałe, o długim okresie gwarancji producenta.

Wady:

- konstrukcja wymaga zgłoszenia do wydziału architektury,
- dach obciążony dachówką ceramiczną wymaga wytrzymalszej (większych przekrojów) konstrukcji,
- rozwiązanie najdroższe z przedstawionych,
- rozwiązanie wprowadza nową formę estetyczną na patio,
- Przewidywany koszt wykonania: ok. 30 tys. zł.

**Podsumowanie:**

Mając na uwadze ograniczenia związane z zapisami MPZP w opinii pracowników Spółdzielni jedynie wariant 1 i 2 są możliwe do wykonania bez konieczności zgłaszania wykonania prac budowlanych do Wydziału Architektury. Pozostałe rozwiązania mogą wiązać się z zakwestionowaniem prac przez Wydział Architektury jako nie spełniające warunków formalnych. Wynik zgłoszenia nie jest jednak przesądzony i zależy od interpretacji przepisów

przez konkretnego urzędnika. Mimo wysokiego ryzyka zgłoszenia sprzeciwu do tego rodzaju prac, nie można przesądzić o rozstrzygnięciu bez decyzji administracyjnej.

Jeżeli rozwiązanie z wariantów 3 – 5 są w Państwa opinii znacząco lepsze i oczekiwane istnieje możliwość zgłoszenia prac budowlanych do urzędu. W sytuacji nie wniesienia sprzeciwu urzędu do ich realizacji (bardzo niskie prawdopodobieństwo wystąpienia) możliwe byłoby planowanie ich wykonania. Wiąże się to jednak z koniecznością przygotowania dokumentów (ok. 4 - 6 tygodni), przekazaniem zgłoszenia do urzędu do rozpatrzenia (21 dni), odpowiedzią przekazaną przez pocztę do Spółdzielni (do 14 - 21 dni) oraz uwagami wniesionymi do dokumentacji, które mogą wydłużyć opisaną procedurę dwu lub trzy krotnie. W przypadku braku sprzeciwu ze strony urzędu można rozpocząć procedurę wyłonienia wykonawcy i zakontraktować wykonanie prac.

Prosimy o przekazanie Państwa opinii w tym zakresie na najbliższym spotkaniu Zarządu z mieszkańcami budynku.

**Kolejną poruszaną na spotkaniu kwestią było:**

- **przearanżowanie skrzydeł wygradzenia w sposób umożliwiający przerzucanie odpadów przez ogrodzenie bez konieczności ich otwierania.**

Przygotowane wygradzenie w postaci lekkiej ażurowej konstrukcji nie związanej trwale z gruntem miało na celu:

- spełnienie przepisów prawa budowlanego przy wykonaniu prac bez konieczności zgłaszania ich do wydziału architektury,
- możliwość wygradzenia przestrzeni dla przechowywania gabarytów lub odpadów segregowanych nieuciążliwych dla mieszkańców,
- wykonania wygradzenia przewiewnego, które nie będzie akumulować uciążliwych zapachów w przypadku niewłaściwej segregacji odpadów przez mieszkańców lub lokale usługowe,
- przesłonięcie pojemników na odpady,
- przesłonięcie zgromadzonych odpadów w sytuacji, w której ich kubatura wystaje ponad burty pojemnika,
- stworzenie konstrukcji odpornej na mechaniczne uszkodzenia przy nie uważnym wyciąganiu pojemników na odpady przez operatora odpowiedzialnego za wywóz odpadów.

W toku dyskusji na patio jedną z propozycji było opracowanie takiego rozwiązania technicznego, aby wyrzucanie odpadów nie wiązało się z koniecznością uciążliwego otwierania skrzydeł i podnoszenia kłap do pojemników.

Analizując dostępne możliwości osiągnąć ten cel można poprzez:

**WARIANT A - zdjęcie skrzydeł (lub jednego skrzydła) ograniczających dostęp do pojemników.**

Zalety:

- ułatwiony dostęp do pojemników,
- rozwiązanie bezkosztowe,

- rozwiązanie, które można wprowadzić pilotażowo i przywrócić do stanu pierwotnego w dowolnej chwili,

Wady:

- rozwiązanie pogarsza walor estetyczny – pojemniki nie są niczym przesłonięte co było postulatem mieszkańców determinującym cel wygradzenia,
- w sytuacji przepełnienia pojemników odpady mogą być roznoszone po patio budynku (brak fizycznych ograniczeń {skrzydeł} zamykających kubaturę),
- musimy mieć na uwadze, że zdjęcie skrzydeł pozostawia problem otwarcia klap od pojemników. Otwarte pojemniki są niezgodne z zaleceniami operatora wywożącego odpady – pozwalają na zamakanie odpadów segregowanych. Do czasu osłonięcia pojemników zabezpieczając je przed deszczem problem pozostaje.

**WARIANT B - skrócenie skrzydeł w celu możliwości przerzucania odpadów do pojemników bez konieczności otwarcia skrzydeł.**

Zalety:

- ułatwiony dostęp do pojemników brak konieczności otwierania skrzydeł przy wyrzucaniu lekkich odpadów o niewielkiej kubaturze,

Wady:

- nie rozwiązuje problemu dla ciężkich lub dużych odpadów wymagających podejścia do samego pojemnika, a zatem otwarcia skrzydeł,
- rozwiązanie pogarsza walor estetyczny, w sytuacji przepełnienia pojemników śmieci nie są niczym przesłonięte,
- w sytuacji przepełnienia pojemników odpady mogą być roznoszone po patio budynku (brak fizycznych ograniczeń zamykających kubaturę),
- odstęp między pojemnikiem a skrzydłami wygradzenia może powodować, że osoba wyrzucająca śmieci nie trafi w pojemnik na odpady, co doprowadzi do rozsypania śmieci na posadzce i rozniesienia ich po patio przez wiatr,
- musimy mieć na uwadze, że rozwiązanie pozostawia problem otwarcia klap od pojemników. Otwarte pojemniki są niezgodne z zaleceniami operatora wywożącego odpady – pozwalają na zamakanie odpadów segregowanych. Do czasu osłonięcia pojemników zabezpieczając je przed deszczem problem pozostaje nierozwiązany.
- Szacowany koszt (demontaż skrzydeł, transport, skrócenie, spawanie, piaskowanie, cynkowanie, malowanie proszkowe) - ok. 12 tys. zł.

**WARIANT NR C - automatyczne otwarcie skrzydeł siłownikiem.**

Istnieje możliwość wykonania siłownika elektrycznego, który będzie otwierał skrzydła furtki w sposób automatyczny (jeden siłownik na jedno skrzydło furtki). Otwarcie może być wyzwolone np.: poprzez przycisk zbliżeniowy. Aby wykonać to rozwiązanie na każdym skrzydle należy zamontować siłownik i doprowadzić prąd do siłownika – rozwiązanie analogiczne do automatycznie otwieranych bram ogrodzeniowych. W okolicach furtki należy wykonać przycisk (cztery boksy – cztery przyciski).



#### Zalety:

- ułatwiony dostęp do pojemników wyzwolenie następuje poprzez zbliżenie dłoni do przycisku, ale nie wymaga jego dotknięcia. Rozwiązanie nie wymaga ręcznego otwierania skrzydeł.

#### Wady:

- każdy proces otwarcia trwa około 7 – 10 sekund,
- rozwiązanie nie działa w przypadku zaniku prądu,
- rozwiązanie jest podatne na uszkodzenia mechaniczne wynikające z braku ostrożności przy wywozie pojemników przez operatora,
- istnieje ryzyko przytrzaśnięcia dłoni o zamykające się skrzydła, należy przewidzieć sygnalizację świetlną potwierdzającą proces otwarcia i zamknięcia furtek,
- należy wykonać prace ziemne w tym zdjęcie kostki i doprowadzenie zasilania do potrzeb siłownika z obwodów administracyjnych,
- musimy mieć na uwadze, że rozwiązanie pozostawia problem otwarcia klap od pojemników. Otwarte pojemniki są niezgodne z zaleceniami operatora wywożącego odpady – pozwalają na zamakanie odpadów segregowanych. Do czasu osłonięcia pojemników zabezpieczając je przed deszczem problem pozostaje nierozwiązany,
- rozwiązanie autorskie – stwarzające nieprzewidziane ryzyko i problemy techniczne w szczególności w okresie pierwszych tygodni użytkowania.
- rozwiązanie wymaga mocy ok. 60 W na boks (koszty zużycia energii),
- Szacowany koszt - ok. 22 tys. zł.

## **2. Elewacja nad kłatkami 3-10 – informacje co do kosztów, propozycje rozwiązania**

Mimo kilkukrotnych wezwań do usunięcia wadliwie wykonanych prac budowlanych, wykonawca realizujący usługę malowania elewacji nie podjął się napraw. Konsekwencją było zerwanie współpracy z firmą we wszystkich wspólnie realizowanych zakresach prac oraz usunięcie z możliwości brania udziału w przyszłych konkursach ofert realizowanych przez Spółdzielnię. Analiza ekonomiczna uruchomienia procedury sądowej w celu odzyskania części środków finansowych w ramach roszczeń gwarancyjnych wskazała, że rozwiązanie to jest ekonomicznie nieuzasadnione. Zlecenie opiewało na wartość 10 650 zł. Badanie możliwości windykowania należności z majątku firmy wskazało, że czasochłonny proces obarczony jest wysokim ryzykiem niepowodzenia.

## **Możliwości rozwiązania zaistniałej sytuacji:**

### **Wariant 1.**

Rozwiązaniem trwale usuwającym problem porażenia biologicznego elewacji jest:

- zabezpieczenie wejść do klatek schodowych w sposób umożliwiający stałe i bezkolizyjne korzystanie z nich,
- zabezpieczenie murków ogródków przydomowych oraz kostki przed zabrudzeniem,
- ustawienie rusztowań elewacyjnych,
- zerwanie wyprawy tzw. pucu, czyli struktury tynku,
- oczyszczenie elewacji z glonów,
- odkurzenie/zmycie powierzchni,
- zagruntowanie powierzchni,
- naprawa warstwy kleju na siatce w tym pęknięć i ubytków,
- nałożenie chemii usuwającej zarodniki glonów i mchów,
- uszczelnienie obróbek blacharskich parapetów,
- malowanie parapetów na remontowej elewacji,
- wykonanie nowej struktury tynku,
- malowanie elewacji,
- transport i utylizacja materiałów.

Szacowany koszt wykonania prac w tym zakresie można określić na poziomie 140 – 190 zł/m<sup>2</sup>, przy czym dokładna wartość znana będzie po ogłoszeniu konkursu, zebraniu ofert i wyłonieniu wykonawcy.

Mając na uwadze konieczność wykonania napraw w zakresie pełnych płaszczyzn elewacji – szacuje się, że remont ten powinien wynieść przy obecnym poziomie cen prac budowlanych ok. 95 tys. zł.

### **Wariant 2.**

Ograniczenie prac do wykonania malowania elewacji. Rozwiązanie to wiąże się jednak z ryzykiem przebijania skutków porażenia biologicznego przez warstwę farby, co może wymagać dwukrotnego malowania. W zakres wchodziłoby:

- zabezpieczenie wejść do klatek schodowych w sposób umożliwiający stałe i bezkolizyjne korzystanie z nich,
- zabezpieczenie murków ogródków przydomowych oraz kostki przed zabrudzeniem,
- ustawienie rusztowań elewacyjnych,
- odkurzenie/zmycie powierzchni,
- naprawa pęknięć i ubytków,
- nałożenie chemii usuwającej zarodniki glonów i mchów,
- uszczelnienie obróbek blacharskich parapetów,
- malowanie parapetów na remontowej elewacji,
- malowanie elewacji,
- transport i utylizacja materiałów.

Szacowany koszt wykonania prac w tym zakresie można określić na poziomie 75 - 100 zł/m<sup>2</sup>, przy czym dokładny koszt znany będzie po ogłoszeniu konkursu, zebraniu ofert i wyłonieniu wykonawcy.

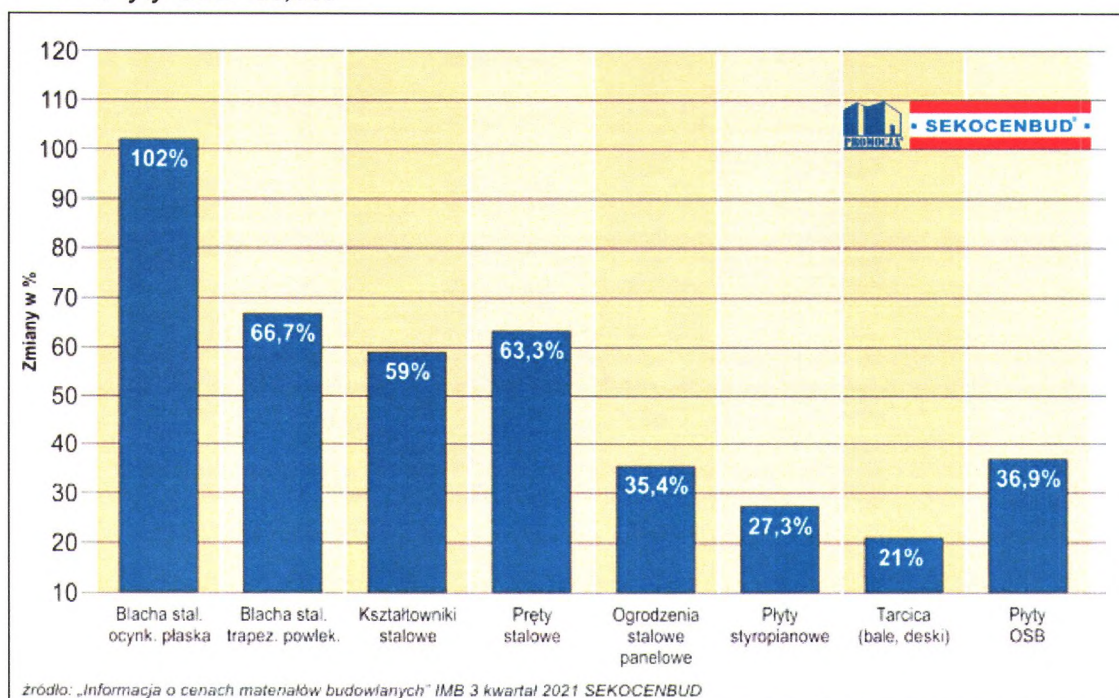
Mając na uwadze konieczność wykonania napraw w zakresie pełnych płaszczyzn elewacji – szacuje się, że koszt ten, przy obecnych cenach prac budowlanych, wyniesie ok. 60 tys. zł.

### 3. Stawka na Fundusz Remontowy, jeden z mieszkańców mówił, że płaci aż 150zł miesięcznie

Środki na funduszu remontowym zgromadzone są z wpłat dokonywanych przez mieszkańców budynku. Mają one na celu umożliwienie przeprowadzenia napraw usterek i awarii urządzeń oraz instalacji budynkowych w celu utrzymania dobrego i bezpiecznego stanu technicznego nieruchomości.

Utrzymanie nieruchomości Wąwozowa 6 w stanie niepogorszonym z roku na rok staje się coraz trudniejszym wyzwaniem, mając na uwadze naturalne wyeksploatowanie budynku, w tym jego infrastruktury. Na wzrost kosztów robót budowlanych nakłada się również wzrost cen materiałów. Zgodnie z danymi SEKOCENBUD, ceny materiałów budowlanych (średnio we wszystkich grupach na terenie całego kraju) w sierpniu 2021 roku były wyższe w stosunku do analogicznego miesiąca roku poprzedniego o prawie 15%, natomiast w 3 kwartale tego roku w stosunku do 4 kw. 2020 r. wzrost ten wyniósł aż 25,6%. Tak wysokich wzrostów nie notowano w ponad 30-letniej historii notowań cen na rynku budowlanym. Wśród badanych 17 różnych grup materiałowych, wszystkie wykazały w 2021 roku wzrosty. Maksymalne wzrosty cen w okresie styczeń-sierpień 2021 r. zanotowano w następujących materiałach:

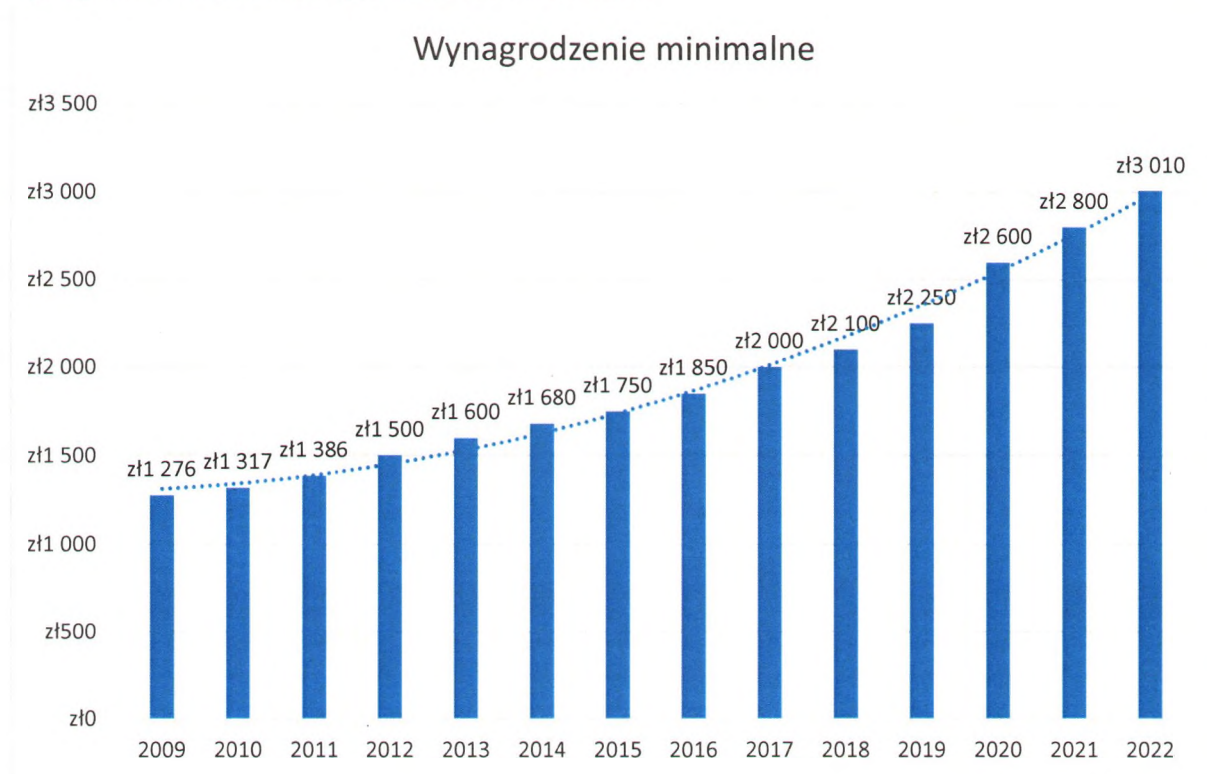
- Blachy stalowe ocynkowane płaskie 102%
- Blachy stalowe trapezowe powlekane 66,7%
- Kształtowniki stalowe 59%
- Pręty stalowe 63,3%
- Ogrodzenia stalowe panelowe 35,4%
- Płyty styropianowe 27,3%
- Tarcica (bale, deski) 21%
- Płyty OSB 36,9%





Wśród uwarunkowań mających wpływ na ten stan rzeczy specjaliści wskazują: przewagę popytu nad podażą na rynku mieszkaniowym, duży zakres prowadzonych robót inżynierskich (w tym drogowych), rosnące koszty pracy, cen paliw i energii. Ponadto sytuacja gospodarcza (wysoka inflacja) i polityczna na rynkach zagranicznych w tym zakłócenie łańcuchów dostaw surowców i wyrobów również wpływają na ceny materiałów. Wszystkie te uwarunkowania powodują, że zgromadzone na kontach środki finansowe tracą siłę nabywczą, co przekłada się na możliwość wykonanie mniejszego zakresu prac rok do roku za tą samą kwotę pieniędzy.

Istotne znaczenie w koszcie prac budowlanych ma wynagrodzenie pracowników budowlanych. Mając na uwadze wysoki udział osób nisko uposażonych w strukturze organizacyjnej firm budowlanych, wzrost wynagrodzenia pomocników budowlanych przekłada się na oczekiwany wzrost wynagrodzenia specjalistów. Jedne wynagrodzenia ciągną ku górze wynagrodzenia pozostałych tworząc presję finansową na pracodawców i co za tym idzie inwestorów. Na poniższym wykresie obrazujemy linię trendu, której odchylenie wskazuje na znaczny wzrost wynagrodzenia minimalnego w ostatnich 3 latach.



Przez siedem lat (od 1 maja 2013 r.) stawki funduszu remontowego były niezmienniane pozostając w okolicach 1,42 zł/m<sup>2</sup>. W tym czasie ceny robót budowlanych oraz koszty materiałów budowlanych sukcesywnie wzrastały. Aktualizacja stawek na fundusz remontowy nastąpiła z opóźnieniem i dla budynku Wąwozowa 6 przyjęła wartość 1,8 zł/m<sup>2</sup> (od 1 października 2020 r.). Może to powodować, że w dużych mieszkaniach odpis na fundusz remontowy będzie przekraczał 150 zł.

Musimy jednak mieć na uwadze, że otoczenie rynkowe i poziom cen usług budowlanych wymusza takie dostosowanie stawek na funduszu remontowym, aby konieczne do wykonania prace, w tym te oczekiwane przez mieszkańców budynku - mogły zostać zrealizowane. Będzie

to możliwe tylko w momencie utrzymania siły nabywczej środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości Wąwozowa 6.

Deprecjacja środków finansowych w dłuższej perspektywie doprowadzi do znaczącego obniżenia możliwości zaspakajania potrzeb remontowych budynku przy utrzymaniu niezbędnego poziomu bezpieczeństwa technicznego. Aby temu zapobiec należy dostosować wymiar odpisu na FR w sposób proporcjonalny do otoczenia rynkowego.

#### 4. Przymocować zakaz gry w piłkę na altanie śmietnikowej

Tabliczka została ponownie zamontowana na altanie śmietnikowej.

#### 5. Ochrona:

##### - **większe uprawnienia**

Pracę pracownika ochrony uregulowano w Ustawie o ochronie osób i mienia z dnia 22 sierpnia 1997 roku ( Dz.U. 2018.0.2142 t.j.). Zgodnie z **art. 36 ustawy O ochronie osób i mienia** ochroniarz posiada następujące prawa:

- może określić, czy dana osoba ma prawo znajdować się na chronionym terenie lub obiekcie i wylegitymować taką osobę, w celu ustalenia jej tożsamości,
- jeżeli ochroniarz stwierdzi brak uprawnień do przebywania na danym obszarze, może wezwać osoby do jego opuszczenia (to samo dotyczy osób zakłócających porządek),
- pracownicy ochrony mają prawo do zatrzymania osób, które w oczywisty sposób stwarzają zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzkiego oraz chronionego mienia, zatrzymane osoby niezwłocznie muszą zostać przekazane w ręce policji,
- dozwolone jest stosowanie środków przymusu bezpośredniego, czyli np. kajdanek i paralizatora w wypadku zagrożenia dóbr powierzonych ochronie lub w momencie odpierania ataku,
- w szczególnych wypadkach ochrona może użyć broni palnej.

#### **Jakich środków przymusu może użyć pracownik ochrony?**

- **siła fizyczna** – ochrona nie może jednak używać technik ataku, uderzenia są dozwolone tylko w wypadku odpierania ataku na życie i zdrowie własne oraz innych osób, mienie lub w celu zapobiegnięcia ucieczce,
- **kajdanki** – mogą zostać założone tylko na ręce – osoby skutej kajdankami nie wolno razić paralizatorem,
- **pałka służbowa** – powinna być używana tylko do obezwładnienia,
- **pies służbowy**,
- **ręczne miotacze substancji obezwładniających** – czyli **gaz pieprzowy**, może zostać użyty, jeżeli ochroniarz nie zastosował wcześniej środków takich jak kajdanki,
- **broń palna**.

Wymienione narzędzia nie mogą być stosowane w celu przełamania biernego oporu, czyli sprzeciwienia się bez użycia siły fizycznej. Nie można zadawać nimi uderzeń we wrażliwe części ciała, w brzuch, szyję oraz głowę. Tu znowu pojawia się wyjątek od reguły i jest nim sytuacja bezpośredniego zagrożenia życia. Środków przymusu pod żadnym pozorem nie można używać prewencyjnie. Doprecyzujemy zatem pojęcie biernego oporu w praktyce.

Biernym oporem będzie np. odmówienie pokazania zawartości torby albo odmówienie podania żądanych informacji.

Bardzo ważna jest adekwatność działań podjętych przez pracowników ochrony. Według art. 6 ust. 1 ustawy o środkach przymusu bezpośredniego i broni palnej, środków przymusu należy używać proporcjonalnie do stopnia zagrożenia. Trzeba przy tym wybrać środek o możliwie jak najmniejszej dolegliwości i tak, aby wyrządzona szkoda była jak najmniejsza.

**Środków przymusu bezpośredniego oraz broni palnej nie można zastosować w stosunku do następujących grup osób:** kobiet w widocznej ciąży, osób w podeszłym wieku, dzieci, których wygląd wskazuje na wiek do 13 lat oraz osób o widocznej niepełnosprawności.

**Zgodnie z art. 50 ustawy O ochronie dóbr i mienia pracownik ochrony, który przekroczy swoje uprawnienia, ponosi odpowiedzialność karną.** Pracownik ochrony, który przy wykonywaniu zadań przekroczył upoważnienia lub nie dopełnił obowiązku, naruszając w ten sposób dobro osobiste człowieka, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5.

Mając na uwadze okoliczności w których pracownik ochrony podejmuje interwencję na terenie osiedla mieszkaniowego musimy mieć świadomość ograniczeń jakie są na niego nakładane przez obowiązujące przepisy. Nie należy utożsamiać pracowników ochrony z postaciami i standardami działania kreowanymi powszechnie w filmach sensacyjnych.

W wielu sytuacjach, aby rozwiązanie problemu było możliwe konieczna jest interwencja policji lub straży miejskiej, tj. organów posiadających znacząco większe uprawnienia.

**- egzekwowanie przestrzegania regulaminu,**

Mając na uwadze przytoczone powyżej ograniczenia pracownik ochrony może wzywać do zachowania zgodnego z regulaminem, musimy mieć jednak na uwadze narzucane na niego ograniczenia w szczególności brak możliwości przymuszenia do realizacji takich zachowań.

**- obecność przy odbiorze pojemników podziemnych**

Wprowadzono procedurę w trakcie której pracownik obchodowy zostanie zobowiązany do obecności na patio w trakcie odbioru odpadów z pojemników podziemnych.

**- gaszenie świateł w boksach garażowych przy obchodach**

Wprowadzono procedurę nakładającą na pracownika obchodowego obowiązek gaszenia pozostawionych świateł nad miejscami postojowymi w trakcie obchodu garaży.

**6. Brak właściwego nadzoru przy remoncie balkonów, zwłaszcza na drugiej klatce**

Spółdzielnia wezwała Wykonawcę do zweryfikowania przyczyn pojawienia się wysolenia na spodzie płyty balkonowej oraz usunięcie usterki. Niestety na dzień przygotowania informacji nie jesteśmy w stanie określić co było przyczyną pojawienia się wykwitów. W celu weryfikacji przyczyn dokonano miejscowego odkrycia spodu balkonu na parterze, który pozwoli zweryfikować przyczynę usterki w trakcie opadów deszczu. Dziękujemy za wskazanie usterki, co pozwoli na bezpłatną realizację naprawy w ramach udzielonej gwarancji Wykonawcy.

Mając na uwadze upływający termin gwarancji prac realizowanych w 2016 i 2017 roku, inspektorzy zatrudnieni w Spółdzielni przeprowadzą kontrolę na wszystkich budynkach. Ponieważ część usterek nie jest możliwa do zweryfikowania bez fizycznej obecności na balkonie prosimy o przekazanie do Spółdzielni dogodnego dla Państwa terminu, w którym taka

kontrola może się odbyć. Zachęcamy również do przekazywania Państwa spostrzeżeń i uwag, które będą w tej kwestii pomocne służbom Spółdzielni.

#### **7. Remonty powinny być punktowe, naprawa bieżących uszkodzeń, nie kompleksowe.**

Poruszona na spotkaniu kwestia dotyczyła możliwości wykonania miejscowych napraw na klatkach schodowych. Doświadczenia Spółdzielni z realizacji napraw miejscowych są bardzo negatywne i na ogół wynikają z „minusowego” stanu środków na funduszu remontowym.

Pomimo, iż koszt wykonania takich napraw jest niewspółmiernie niższy niż realizacja prac kompleksowych, dostrzegamy że dobór kolorystyki farb do tych istniejących na ścianach jest niemożliwy. W związku z tym każda kolejna naprawa wiąże się z koniecznością domalowania następnych „prostokątnych” elementów lub pasów, które w sposób znaczący obniżają poziom estetyki klatki schodowej (łaty na ścianach).

W opinii pracowników Spółdzielni wykonanie napraw winno być realizowane co najmniej do pełnych płaszczyzn ścian. Najlepiej odbierany jest jednak kompleksowy remont w trakcie którego można dążyć do podwyższenia obecnego standardu, choćby poprzez zabezpieczenie fragmentów ścian (narożników) najczęściej ulegających uszkodzeniu.

Rozwiązaniem zastosowanym w budynku Bronikowskiego 1, w którym obecnie trwa remont klatek schodowych, jest m. in.:

- ułożenie z płytek gresowych portali wokół wind,
- ułożenie portali gresowych wokół drzwi do lokali mieszkalnych,
- wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych,
- wymiana przycisków oświetlenia i instalacji dzwonekowej,
- malowanie ścian,
- malowanie elementów metalowych w tym zabudów szachtów i barierek,
- wymiana wybranych (uszkodzonych) okien na klatkach schodowych,
- malowanie korytarzy piwnicznych farbą do betonu.

W bezpośrednich rozmowach z administratorem remont odbierany jest bardzo pozytywnie. Jedyńm jego aspektem, podlegający różnej ocenie przez mieszkańców, jest wybór zastosowanej kolorystyki. Dokonany on został jednak przez większość mieszkańców budynku biorących udział w głosowaniu.

#### **8. Niepotrzebna wymiana Aco, wyłącznie dla estetyki, powinny być tylko miejscowe naprawy**

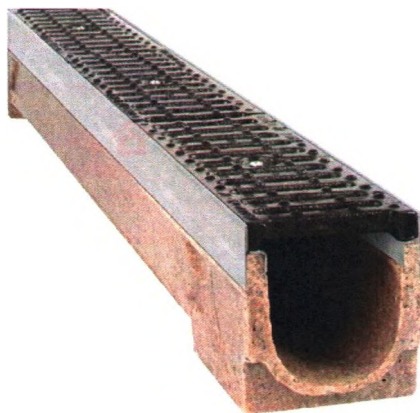
Aby odpowiedzieć na sformułowany zarzut niepotrzebnej wymiany koryt odwodnieniowej typu ACO, należy przybliżyć uwarunkowania wpływające na podjęcie tej decyzji.

Odwodnienie liniowe mają na celu odprowadzenie wody powstałej jako efekt uboczny działania klimatyzacji w samochodzie, odprowadzenie wody opadowej oraz wody roztopowej pochodzącej ze śniegu (deszczu) wwiezionego na karoserii, oponach i nadkolach samochodów. Odwodnienie liniowe odprowadza również wodę, która dostała się do garażu na skutek nieszczelności warstw hydroizolacji garażu, utraty szczelności dylatacji lub w wyniku awarii na instalacji wodnej. Sumując wszystkie wymienione źródła wody możemy dojść do wniosku, że w ciągu całego roku jej ilość jest dość znaczna.

Niestety odwodnienie liniowe jest rozwiązaniem zaczerpniętym z budownictwa drogowego i nie sprawdza się idealnie w budynkach z garażem podziemnym, dlatego coraz częściej

w nowym budownictwie rozwiązanie to zastępowane jest poprzez odwodnienie punktowe (wpusty).

Odwodnienie liniowe składa się z metrowej długości koryt oraz pokrywy zabezpieczającej koryto przed zniszczeniem. Kolejne elementy połączone są z wykorzystaniem elastycznych łączników.



Po 3 – 5 latach użytkowania odwodnienia liniowe tracą szczelność na połączeniu między poszczególnymi elementami. W budownictwie drogowym nie ma to istotnego znaczenia, ale utrata szczelności koryta w garażu podziemnym powoduje, że woda gromadzi się pod wierzchnią warstwą posadzki betonowej i rozplywa się na folii budowlanej stanowiącej warstwę poślizgową oraz płycie stropowej lub fundamentowej. Uwięziona woda nie ma możliwości szybkiego odparowania, a często proces jej parowania nie zostaje zakończony przed kolejnymi opadami deszczu. Powoduje to zwiększanie ilości wody zalegającej pod warstwami posadzki i jej rozprzestrzenianie się, aż do momentu natrafienia na nieciągłość stropu (np. dylatację konstrukcyjną lub przejścia instalacyjne przez strop, itp.). Przenikanie wody przez nieciągłości stropu inicjuje stały proces rozpuszczania struktur izolacji a następnie przesiąkanie na niższy poziom i wyflukowanie związków wapnia z betonu.

W budynku Wąwozowa 6 do Zarządu Spółdzielni zgłoszono liczne przypadki przecieków nad miejscami parkingowymi (poziom -2), które zanieczyszczają pojazdy na nich zaparkowane. Nacieki te są zwykle trudne do usunięcia z karoserii samochodu. Rozwiązaniem tymczasowym jest wykonanie lokalnego odprowadzenia wody z miejsca wycieku, docelowym usunięciem przyczyn jego powstawania. W związku z tym, aby ograniczyć efekt przedostawania się nowej wody pod warstwę posadzki należało wymienić odwodnienia liniowe uszczelniając miejsce styku koryta z betonem. Fragmentaryczna wymiana lub wymiana niewielkich odcinków nie daje szansy na rozwiązanie problemu. Należy mieć na uwadze, że technologia osadzania koryt odwodnieniowych wymaga od 14 do 21 dni na utwardzenie mieszanki betonu przed obciążeniem jej ruchem samochodów. Najechanie na odwodnienie liniowe w tym czasie, wiąże się z naruszeniem konstrukcji (właściwym ułożeniem spadków) i koniecznością ponownej wymiany koryt.

Drugim elementem zgłaszanym przez użytkowników garażu był problem uszkodzenia żeliwnych pokryw. Uszkodzone pokrywy nie mogły zostać trwale zamocowane do koryta co powodowało, że w czasie najechania kołem „wstawały” uderzając o karoserię samochodu. Próba wymiany samych pokryw zakończyła się niepowodzeniem. Zmiany wprowadzane przez producentów w danym wyrobie i zastępowanie starych rozwiązań nowymi uniemożliwia zakupienie pokryw które pasowałyby do istniejących w garażu koryt. Dodatkowe wyzwanie

stanowiło wykręcenie z gniazd zardzewiałych śrub mocujących pokrywy. Część z nich się zrywała uniemożliwiając prawidłowe, zgodne z technologią wykonanie robót naprawczych. W związku z tym poszukiwano rozwiązania technicznego, które z jednej strony ograniczy proces przedostawania się wody pod posadzkę, z drugiej jednak nie będzie narażało na konieczność wymiany pokryw po okresie gwarancji. Wybrano rozwiązanie praktykowane w centrach handlowych, czyli miejscach o wysokim natężeniu ruchu samochodowego, w których rozwiązanie koryt grzebieniowych się sprawdziło. Przed ułożeniem koryt wykuta przestrzeń w posadzce została zaizolowana w celu ograniczenia przedostawania się wody na strop.

Chcielibyśmy zaznaczyć, że wykonane prace nie rozwiązują wszystkich problemów przecieków do garażu i w dalszym ciągu koniecznym jest wykonanie remontu fragmentów dylatacji, w tym dylatacji stropu pod wjazdem na patio do budynku.

## **9. Zniszczona zieleń w Alei Jarzębów – koszty, propozycje rozwiązania**

Aleja parkowa biegnąca wewnątrz osiedla ma swoisty charakter, odmienny niż inne obszary zieleni urządzonej. Znaczna liczba drzew oraz bardzo ograniczony ruch samochodowy sprawiają, że przestrzeń ta jest szczególnie często wykorzystywana do spacerów, nie tylko przez mieszkańców naszego osiedla, ale również innych mieszkańców Kabat.

Przestrzeń pod drzewami uchodzi niestety za niezwykle trudną dla sadzenia, wzrostu i pielęgnacji traw, krzewów i bylin. Bardzo duże zacinienie, piaszczyste podłoże oraz korzenie drzew sprawiają, że warunki dla nowych nasadzeń są bardzo trudne. Z drugiej strony goła i udeptana ziemia pod szpalerem drzew wygląda okropnie. Dążąc do poprawy wyglądu tej części osiedla podjęto próbę obsadzenia pasów gruntu pod jarzębami roślinami ceniolubnymi (trzmielina, barwinek i bluszcz hедера). Rośliny zabezpieczono warstwą okrywową kory. Łącznie dokonano nasadzeń blisko 1 tysiąca roślin i wysypano kilka tysięcy litrów kory. Koszt prac nasadzeniowych wyniósł ok. 16,5 tys. zł. Tak przygotowane rośliny miały ukorzenić się i rozrosnąć zdobiąc przestrzeń alei Jarzębów.

Niestety tuż po wykonaniu nasadzeń pracownicy Spółdzielni dostrzegli nagminne przypadki kradzieży nowych sadzonek. Dodatkowo przestrzeń ta stała się jeszcze intensywniej eksploatowana przez bawiące się beztrudnie dzieci oraz psy wyprowadzane na spacer. Zadeptywanie nowych sadzonek, rozgrzebywanie pazurami kory oraz obsikiwanie roślin przez zwierzęta stopniowo pogarszało kondycję młodych roślin, które nie zdołały się jeszcze ukorzenić. Mimo licznych apeli kierowanych przez Spółdzielnię do mieszkańców o szczególną dbałość o ten teren i uczulanie innych użytkowników deptaku na konieczność szczególnej ochrony dopiero co posadzonej roślinności, spotkaliśmy się wyłącznie z krytyką, sarkazmem i wyśmiewaniem przekazywanych komunikatów.

Obraz zniszczenia dopełniły wczesno - wiosenne nawałnice, które wystąpiły w 2022 r. Wiatr o prędkości dochodzącej do 120 km/h, niemal w całości zabrał zgromadzoną w tym miejscu korę. Dziś przestrzeń ta w niczym nie przypomina jej zeszłorocznego wyglądu i uzyskanego efektu. Nakład prac i środków przeznaczonych na wykonanie prac zniechęca do dalszej walki o lepszy wygląd tego terenu. Bezsilność względem zachowań części użytkowników deptaku, nakazuje zastanowić się czy warto wydatkować pieniądze mieszkańców na tego rodzaju przedsięwzięcia.

*Dzisiaj nie mamy jeszcze gotowego planu działań. Liczymy, że podpisanie umowy z nową firmą, która będzie pielęgnować zieleń na wschodniej części osiedla oraz świeże spojrzenie na problem tej przestrzeni, pozwolą na wypracowanie dobrego rozwiązania.*

*Rozważana jest możliwość wykonania nasadzeń tylko na jednej stronie deptaku, tak aby do czasu ukorzenia się i rozrostu roślin, koncentrować ruch zwierząt i ludzi po drugiej stronie. Dyskutujemy również nad możliwością utworzenia wysp w formie nasadzeń, które miejscowo wzbogacą wyjąłowaną pod drzewami ziemię. Niestety wszystkie z rozważanych możliwości, bez zaangażowania się w ich ochronę przez mieszkańców osiedla nie dadzą pożądanego efektu. Bierność i brak werbalnego sprzeciwu wobec osób dewastujących zieleń zachęca do powielania złych zachowań. Pracownicy Spółdzielni nie są w stanie podołać ochronie tego terenu w sytuacji braku aktywnego wsparcia ze strony mieszkańców.*

#### **10. Wolno biegające koty – ustalić właściciela, pozbyć się**

*Na dzień przygotowania informacji, dzięki wskazówkom mieszkańca budynku Wąwozowa 6, udało się ustalić właścicielkę jednego z kotów. Pani została poinformowana o braku zgody mieszkańców na wypuszczanie kota na części wspólne – patio i klatkę schodową. Ustalanie właściciela drugiego kota jest w trakcie.*

*W przypadku niedostosowania się do zaleceń administratora, zostaną powzięte kroki w celu odłowienia kotów przez Ekopatrol.*

#### **11. Wykonanie płotka przy ścieżce pomiędzy stojakiem na rowery a klatką drugą**

*Po zweryfikowaniu możliwości zamocowania płotka we wskazanym miejscu zostanie on zainstalowany.*

#### **12. Naprawa/wymiana wycieraczek na wejściach do klatek**

*Wymiana wycieraczek przy wejściach do klatek schodowych zostanie ujęta w Planie remontów na 2023 r. Wykonane zostaną wycieraczki systemowe firmy EMCO, które sprawdziły się przy wejściach do budynków Dembego 23B i Wąwozowa 2.*

#### **13. Ustalenie harmonogramów obchodów budynków przez firmy konserwujące**

*Administratorzy w porozumieniu z firmami konserwującymi opracują harmonogram obchodów budynków przez firmy konserwujące. Harmonogram będzie ujęty w cyklu kwartalnym. Mając na uwadze rozległość zasobów Spółdzielni oraz sytuację, w której awaria pojawi się pomiędzy okresowymi przeglądami, dostrzegamy główną rolę zgłaszania usterek gospodarzowi domu, obecnemu codziennie na nieruchomości oraz pracownikowi ochrony, który dokonuje cyklicznych obchodów nieruchomości. Zachęcamy również do mailowego lub telefonicznego zgłaszania do Spółdzielni zauważonych przez Państwa usterek. Staramy się, aby ponad 70% zgłoszonych usterek lub awarii było usuwanych w czasie krótszym niż 5 dni, a naprawa 94% nie przekroczyła 14 dni. Przy czym dłuższe naprawy wynikają z konieczności zamówienia części lub urządzeń, które uległy wyeksploatowaniu.*

#### **14. Likwidacja biuletynu**

*Biuletyn „Nasze Kabaty – Info” ma na celu przekazywanie najważniejszych informacji o działaniu Zarządu i funkcjonowaniu Spółdzielni. Porusza on bolączki, raportuje postęp prac lub*

uwarunkowania, które ten postępowanie blokują. W wielu wystąpieniach do Zarządu Spółdzielni mieszkańcy pochlebnie wypowiadają się o tej formie komunikacji, tym bardziej zaskakującym był przedstawiony pomysł zlikwidowania biuletynu. Podnoszoną przez zgromadzonych na spotkaniu mieszkańców kwestią, był koszt związany z wyprodukowaniem i rozniesieniem biuletynu.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom grupie mieszkańców, którzy oczekują możliwości zapoznania się z biuletynem w formie papierowej oraz części mieszkańców, którzy oczekują zmniejsza kosztu związanego z jego wydaniem, proponujemy aby kolejne wydanie biuletynu dostępne było na stronie internetowej i poprzez newsletter w formie elektronicznej, zaś ograniczona liczba egzemplarzy była dostępna dla mieszkańców w siedzibie Spółdzielni oraz pozostawiona do samodzielnego pobrania z okolic skrzynek pocztowych. Rozwiązanie to zapobiegnie doręczaniu biuletynu osobom, których to nie interesuje, nie ograniczając dostępu innym, którzy go czytają.

#### **15. Ograniczenie ilości sklepów, zamiast nich powinny być przedszkola, żłobki**

Przyjmujemy przekazane na spotkaniu opinie o uciążliwościach wynikających z dużej liczby sklepów. Spółdzielnia posiada zaledwie kilka lokali użytkowych, będących jej własnością. Przy ich wynajmowaniu bierzemy pod uwagę, nie tylko proponowany czynsz najmu, ale również potencjalną uciążliwość dla mieszkańców oraz perspektywę wieloletniego wynajmu lokalu bez konieczności zmiany najemcy.

W budynku Wąwozowa 6 Spółdzielnia nie posiada lokali własnych. Wszystkie lokale należą do Spółdzielców, posiadających identyczne prawa do dysponowania swoją własnością jak właściciele lokali mieszkalnych. Możliwość ograniczenia ilości sklepów wykracza poza kompetencje i możliwości Zarządu Spółdzielni.

Wyrok z dnia 16 stycznia 2000 r., sygn. akt IV CSK 393/07, w którym Sąd Najwyższy przesądził, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie mogą zakazać uchwałą zmiany sposobu użytkowania lokalu należącego do członka wspólnoty. Nie jest to bowiem uchwała dotycząca zarządu nieruchomością wspólną tylko ingerencja w cudze prawo własności.

Ponadto Sąd Apelacyjny w Warszawie, w wyroku z dnia 26 listopada 2006 r., VI ACa 495/2006, potwierdził, że kto chce wynająć swój lokal, np. na restaurację, nie musi mieć zgody innych członków wspólnoty mieszkaniowej. Właściciele nie mogą zakazać uchwałą zmiany sposobu użytkowania lokalu należącego do członka wspólnoty.

Tak więc Spółdzielnia nie ma praktycznie wpływu na rodzaj działalności gospodarczej prowadzonej w lokalach użytkowych znajdujących się w jej zasobach, o ile nie stanowią jej własności.

Chcielibyśmy zauważyć, że posiadanie w budynku przedszkola lub żłobka wiąże się z istotnymi uciążliwościami dla jego mieszkańców. Codzienne przywożenie i odbieranie dzieci wiąże się z napływem samochodów i ich parkowaniem w każdym wolnym miejscu, przeważnie bez patrzenia na zgodność z przepisami. Wewnętrzne patio budynku wyposażone w plac zabaw często staje się przestrzenią wykorzystywaną przez opiekunki do spędzania czasu, co wpływa na hałas w lokalach i staje się szczególnie uciążliwe, gdy realizowana jest w nich praca zdalna. Zapewnienie możliwości wychodzenia na powietrze i korzystanie z placu zabaw jest konieczne dla istnienia żłobka czy przedszkola. Dobór działalności gospodarczej, która nie

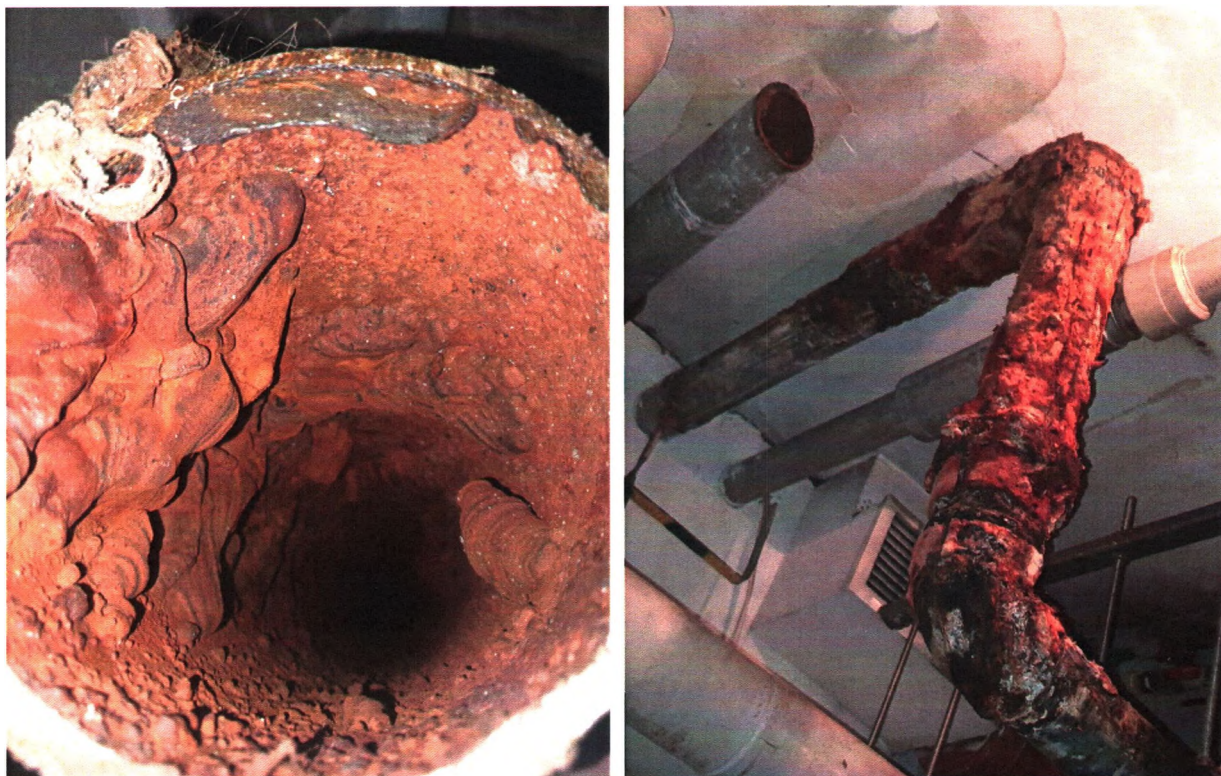


*będzie wpływać na spokój mieszkańców jest niemal niemożliwa, różni się ona natomiast intensywnością i problemami związanymi z jej prowadzeniem.*

#### **16. Powody i koszty wymiany instalacji wody zimnej i wody dla celów p-poż**

*Powodem wymiany instalacji zimnej wody i przeciwpożarowej w garażu podziemnym budynku Wąwozowa 6 była ocena techniczna instalacji wykonana przez inspektora nadzoru robót sanitarnych, wskazująca na konieczność jej pilnej wymiany. Wnioski te zostały określone na podstawie stanu samej instalacji oraz bardzo dużej liczby awarii jakie miały miejsce w ostatnim czasie.*

*Stan instalacji oraz coraz częstsze liczne przecieki zwiększały szansę na pęknięcie rury zasilającej budynek w wodę kierowaną na cele przeciwpożarowe. Mając na uwadze średnice 2 cali rury p.poż ewentualna awaria i pęknięcie płaszcza rury wiązałaby się z zalaniem samochodów zaparkowanych w garażu. Katastrofalny stan instalacji obrazują poniższe zdjęcia.*



*Łącznie w okresie ostatnich trzech lat na instalacji ciepłej i zimnej wody użytkowej odnotowano 84 awarie i usterki. Część z nich udało się usunąć bez stwarzania uciążliwości dla mieszkańców, jednak wiele z nich wymagało wstrzymania wody dla jakiejś części budynku. Dział techniczny dążył do usunięcia usterek w możliwie jak najszybszy sposób, tak aby awarie była niezauważalne lub w sposób minimalny uciążliwe do właścicieli lokali. W tabeli poniżej prezentujemy zgłoszenia odnotowane w systemie Mantis zaznaczając, że część awarii i usterek usuwana była na pilne zgłoszenie telefoniczne inspektora z pominięciem wpisu o podjętych działaniach do systemu.*

<b>lp</b>	<b>Zgłaszający</b>	<b>Data zgłoszenia</b>	<b>Temat</b>
1	anna.miakinin	2018-03-14	Wąwozowa 6 sekt. C- przeciek rury koło z hydrantu w garażu kl.1
2	użytkownik11	2018-06-06	Wąwozowa 6 - pom. gospodarcze - mokra posadzka
3	użytkownik14	2018-06-18	Wąwozowa 6 kl. 10 piwnice F-5 przy po. 908 cieknie z zaworu.
4	użytkownik14	2018-06-18	Wąwozowa 6 m 3 cieknie zawór na tarasie.
5	anna.miakinin	2018-07-06	Wąwozowa 6, Sektor A, stanowisko 40, przeciek wody
6	użytkownik14	2018-07-16	Wąwozowa 6 sekt. A m-ce 40 przeciek z instalacji.
7	anna.miakinin	2018-09-18	Wąwozowa 6, klatka 10, garaż, obok pomieszczenia firmy sprzątającej kapie woda
8	anna.miakinin	2018-10-02	Wąwozowa 6, Sektor E, stan. 5-6 od str. klatki 10 - cieknie woda
9	anna.miakinin	2018-10-03	Wąwozowa 6, lokal 3B (Sushi Nugat), wyciek wody w lokalu.
10	anna.miakinin	2018-12-05	Wąwozowa 6, poziom -1, pomieszczenie gospodarcze, wyciek przy toalecie
11	anna.miakinin	2019-01-22	Wąwozowa 6, Sektor E, z rury między klatkami 10 i 11 cieknie woda, naprzeciwko pomieszczenia gospodarczego
12	anna.miakinin	2019-02-07	Wąwozowa 6, piwnice D13, klatka 4/5, z instalacji cieknie woda
13	sekretariat	2019-03-27	Pęknięcie rury, przeciek, Wąwozowa 6/192.
14	sekretariat	2019-04-17	Wąwozowa 6/11A, pękła rura, leje się woda.
15	daniel.zimroz	2019-05-08	Wąwozowa 6 sektor F - przeciek z polewaczki.
16	daniel.zimroz	2019-06-06	Wąwozowa 6 m. 211 - przeciek z instalacji wod-kan.
17	daniel.zimroz	2019-06-26	Wąwozowa 6 m. 30 - przeciek z instalacji wod-kan.
18	anna.miakinin	2019-07-03	Wąwozowa 6, klatka 3, poziom -2, piwnice, przecieka rura przy pomieszczeniu 327.
19	anna.miakinin	2019-07-09	Wąwozowa 6, polewaczka przy Żabce - jak zamyka się drzwi szafki, to minimalnie otwiera się woda i kapie.
20	anna.miakinin	2019-07-17	Wąwozowa 6, klatka 4/5, poziom -2, przy komórkach D13/D12 cieknie z zaworów przy wpuście do polewaczki.
21	anna.miakinin	2019-07-17	Wąwozowa 6, klatka 10, poz.-2, przy kom. 909-910 cieknie woda z zaworu.
22	daniel.zimroz	2019-07-31	Wąwozowa 6 sektor D - przeciek na wjeździe do garażu.
23	daniel.zimroz	2019-08-07	Wąwozowa 6 sektor A, przeciek obok gazeksu, stanowiska 19/20
24	daniel.zimroz	2019-08-14	Wąwozowa 6 sektor D - wejście do węzła c.o. : przeciek z instalacji wodnej
25	anna.miakinin	2019-08-19	Wąwozowa 6, sektor D, wyciek na wysokości miejsca nr 8
26	daniel.zimroz	2019-08-20	Wąwozowa 6 - garaż sektor D - przeciek na instalacji wod-kan

27	sekretariat	2019-08-27	PILNE Wąwozowa 6, poziom -2, komórka/pom. gosp. 329, leje się woda nad wejściem i zalewa komórkę
28	daniel.zimroz	2019-08-28	Wąwozowa 6 m. 45 - przeciek z instalacji wod-kan
29	daniel.zimroz	2019-08-28	Wąwozowa 6 m. 49 - przeciek z instalacji wodnej
30	sekretariat	2019-08-30	Wąwozowa 6 przy Sushi nugat cieknie rura, leje się po ścianie
31	anna.miakinin	2019-09-24	Wąwozowa 6, klatka 3, wodomiar D8, wyciek wody
32	sekretariat	2019-10-01	Nie ma wody, Wąwozowa 6 lok. 11A,
33	daniel.zimroz	2019-10-17	Wymiana uszkodzonego odcinka zimnej wody - Wąwozowa 6
34	daniel.zimroz	2019-10-21	Wąwozowa 6 l. Sushi - zalewanie pomieszczenia
35	anna.miakinin	2019-10-23	Wąwozowa 6, sektor F, przy stan 45 cieknie woda
36	daniel.zimroz	2019-10-23	Przeciek wody w lokalu Stomatolog - Wąwozowa 6 (na przeciwko banku Milenium)
37	anna.miakinin	2019-10-23	Wąwozowa 6, klatka 1, lok. 10, trzeba długo czekać na ciepłą wodę,
38	daniel.zimroz	2019-10-23	Wąwozowa 6 m. 33 - sprawdzenie przecieku wody w szachcie
39	daniel.zimroz	2019-11-04	Wąwozowa 6 m. 157 - wymiana zaworu przy wodomierzowego
40	daniel.zimroz	2019-11-13	Wąwozowa 6 sektor D stanowisko 11 - przeciek z instalacji wodnej
41	anna.miakinin	2019-11-13	Wąwozowa 6, Sektor D, przy miejscu 11 przeciek wody
42	daniel.zimroz	2019-11-27	Wąwozowa 6 piwnice D16 - mocny przeciek z instalacji wody zimnej
43	anna.miakinin	2019-11-29	Wąwozowa 6, sektor A, przy miejscu 40 cieknie woda
44	anna.miakinin	2020-01-07	Wąwozowa 6, Sektor E, wyciek wody na wjeździe, przy miejscach 24-25
45	anna.miakinin	2020-01-17	Wąwozowa 6, garaż sektor A, woda kapie z rur przy klatce 13
46	anna.miakinin	2020-02-18	Wąwozowa 6 lok. 133, wyciek przy zaworze CW przy liczniku,
47	sekretariat	2020-03-27	Wąwozowa 6, komórki lokat. D12, cieknie woda z sufitu-zawór skośny siatkowy
48	anna.miakinin	2020-04-27	Wąwozowa 6, sektor E, z instalacji cieknie woda
49	studioogrod	2020-04-30	Wąwozowa 6 garaż E cieknie woda z rur
50	daniel.zimroz	2020-05-07	Wąwozowa 6 m. 106 - weryfikacja instalacji sanitarnych (przeciek w barze poniżej)
51	anna.miakinin	2020-05-07	Wąwozowa 6, piwnice d12, przeciek z instalacji
52	andrzej.niedolistek	2020-05-11	Wąwozowa 6 kl 4/5 piwnica - przeciek wody
53	daniel.zimroz	2020-06-24	Wąwozowa 6 m. 64 - wykonanie próby szczelności na instalacji co i wodnej
54	daniel.zimroz	2020-10-07	Wąwozowa 6 piwnice D16 (708) przeciek z rury, konieczność wymiany całego odcinka
55	daniel.zimroz	2020-10-21	Wąwozowa 6 m. sektor F stanowisko 42 - przeciek wody
56	anna.miakinin	2020-10-22	Wąwozowa 6, sektor F, wyciek wody przy stanowisku 44

57	anna.miakinin	2020-11-26	Wąwozowa 6, w piwnicach D17 wylewa woda z przepompowni
58	anna.miakinin	2020-12-01	Wąwozowa 6, klatka 3, póź. -1, cieknie z rur na łączeniu
59	anna.miakinin	2021-01-22	Wąwozowa 6, póź. -1, cieknie z instalacji
60	anna.miakinin	2021-01-27	Wąwozowa 6, Antich Caffè, przeciek przy rurze
61	daniel.zimroz	2021-02-22	Komisja, zalanie mieszkania Wąwozowa 6 m. 202
62	daniel.zimroz	2021-05-10	Wąwozowa 6 piwnica D16 707 - przeciek wody
63	anna.miakinin	2021-05-24	Wąwozowa 6, piwnice D16, ponownie cieknie z instalacji, tym razem obok komórki 707
64	daniel.zimroz	2021-05-24	Wąwozowa 6 piwnice D16 - przeciek z rur
65	anna.miakinin	2021-07-19	Wąwozowa 6, garaż E, stan 4-5, przeciek wody
66	daniel.zimroz	2021-07-27	Wąwozowa 6 garaż sektor C stanowisko 33 - przeciek z rewizji kanalizacyjnej (brakuje śrub)
67	daniel.zimroz	2021-07-27	Wąwozowa 6 m. 105 - przeciek z instalacji wodnej
68	anna.miakinin	2021-07-29	Wąwozowa 6, piwnice D16, ponownie cieknie z instalacji, ponownie obok komórki 707
69	daniel.zimroz	2021-08-02	Wąwozowa 6 piwnica 415 - przeciek z instalacji (materiał został już zamówiony)
70	anna.miakinin	2021-08-24	Wąwozowa 6, klatka 4/5, poziom -2, przeciek ze ściany
71	daniel.zimroz	2021-08-24	Wąwozowa 6 D13 piwnica 414 - ponowny przeciek z instalacji
72	anna.miakinin	2021-09-16	Wąwozowa 6, miejsce E11, przeciek
73	andrzej.niedolistek	2021-09-28	Wąwozowa 6 przy lokalu nr 220 - w szachcie obok lokalu jest przeciek z inst. wodnej, prośba o sprawdzenie i usunięcie awarii
74	daniel.zimroz	2021-10-04	Naprawa polewaczki przy klatce 4-5 w budynku Wąwozowa 6
75	anna.miakinin	2021-10-07	Wąwozowa 6, sektor A, miejsca 9, 10, leje się woda
76	anna.miakinin	2021-10-11	Wąwozowa 6, Sektor A, przy pomieszczeniu gospodarczym A1 przeciek wody z instalacji
77	anna.miakinin	2021-12-20	Wąwozowa 6, Sektor A, przy pomieszczeniu A1, na wysokości m. 11, przeciek, wymiana odcinka instalacji ZW na długości ok. 8m
78	anna.miakinin	2022-01-21	Wąwozowa 6/182, nie trzyma zawór ZW i CW przy wodom, prośba o pilną wymianę,
79	anna.miakinin	2022-01-28	Wąwozowa 6/160, bardzo długi czas oczekiwania na ciepłą wodę,
80	daniel.zimroz	2022-02-15	Wąwozowa 6 - Długo oczekiwanie na ciepłą wodę w lokalu 166 oraz 170
81	daniel.zimroz	2022-02-15	Wąwozowa 6 wejście do klatki 10 od sektoru E - poprawa otuliny na pionie c.o. (odcinek od posadzki)
82	daniel.zimroz	2022-02-15	Wąwozowa 6 sektor B (wjazd) - poprawa otuliny na instalacji kanalizacyjnej
83	anna.miakinin	2022-03-03	Wąwozowa 6, lok. 213, b. długo trzeba czekać na ciepłą wodę,
84	anna.miakinin	2022-03-15	Wąwozowa 6/200, problem z brakiem wody WC,

Stan instalacji wodnych w budynku wymaga sukcesywnej wymiany. Prace te są zaplanowane do realizacji w ramach posiadanych na funduszu remontowym środków. Niektóre prace wymagają dostępu do części wspólnych nieruchomości – pionów instalacyjnych, co wiąże się z koniecznością rozkuć płytek i gresów w prywatnych łazienkach. Brak możliwości naprawy instalacji bez ingerencji w strukturę osłaniających ją kanałów w prywatnych lokalach sprawia, że prace te są przesuwane do granic wytrzymałości materiałowej instalacji.

Często przyczyną awarii jest przeciek z instalacji nie pozostawiający wątpliwości co do konieczności uruchomienia napraw. Naszym celem jest wykonywanie napraw w sposób zaplanowany, skoordynowany, w trybie konkursu ofert przewidując zbliżającą się konieczność, nie zaś po wystąpieniu problemu. Wymiana instalacji wody i wody dla celów p.poż została zakwalifikowana jako wymiana konieczna - tuż przed awarią.

### **17. Na II klatce zbyt mocno grzeje grzejnik**

Firma konserwująca instalacje centralnego ogrzewania zweryfikuje poprawność pracy grzejnika i w przypadku pojawienia się usterki niezwłocznie ją usunie.

Zaznaczamy jednak, że odnotowujemy przypadki, iż mocna praca grzejnika jest oczekiwaniem niektórych mieszkańców. W tej sytuacji czasowe ograniczenie przepływu przez grzejnik ustawione przez konserwatora, bywa ponownie zmieniane przez mieszkańca. W takim wypadku dążymy do zmiany nastaw wstępnych przepływu czynnika przez grzejnik poszukując kompromisu między skrajnymi stanowiskami mieszkańców.

### **18. Wymiana kodów indywidualnych na nowe**

Dział techniczny zwróci się do firmy ADD z prośbą o wycenę usługi wymiany kodów indywidualnych na nowe. Zastrzegamy jednak, że firma ADD jako wykonawca instalacji budynkowej składa ofertę z pozycji **monopolisty**, z którym nie mogą konkurować pozostałe podmioty. Jako jedyna posiada strukturę elektroniczną, startową w budynku, lecz często nie jest ona pełna z powodu zrealizowanych napraw. Dodatkowym problemem jest niechęć do dzielenia się tą wiedzą z innymi podmiotami serwisującymi ten typ systemów.

Braki w dokumentacji powykonawczej, pomijające zastosowane rozwiązania techniczne sprawiają, że bardziej prawdopodobnym jest wymiana instalacji wideodomofonowej na budynku na nową (z którą związane będzie przekazanie breloków lub indywidualnych kodów), niż wynegocjowanie korzystnych dla mieszkańców budynku warunków przeprogramowania całego systemu. Zwracamy również uwagę, że istniejąca instalacja wideodomofonowa utraciła wsparcie producenta, polegające na zapewnieniu części zamiennych. W związku z tym wszelkie naprawy instalacji realizowane są w oparciu o urządzenia zdemontowane z innych budynków w czasie kompleksowej wymiany instalacji. Wymiana wideodomofonów w lokalach oraz kaset przyzywania może okazać się koniecznością w najbliższych latach.

Nie bez znaczenia jest też fakt, że co raz częściej zgłaszacie Państwo problem trudności odczytywania małych opisów na klawiaturach zewnętrznych, klatkowych. Ten ostatni argument, przywoływany przez coraz szerszą grupę mieszkańców, przy uwzględnieniu wysokiego stopnia zużycia poszczególnych podzespołów staje się czynnikiem decydującym o czasie wymiany systemu. Przykłady mamy już widoczne na okolicznych budynkach.

#### **19. Samochody wystawione na parking przez Pana Krystiana I.**

Zgodnie z informacją przekazaną przez Pana Krystiana jeden z samochodów na parkingu znalazł nabywcę i został wywieziony z terenu osiedla. Proces sprzedaży drugiego z zaparkowanych pojazdów wciąż trwa. Spółdzielnia zawnioskowała do właściciela o niezwłoczne usunięcie pojazdu z terenu Spółdzielni.

#### **20. Zmienić statut, zlikwidować klub osiedlowy**

Trybem właściwym dla procedowania takiego wniosku jest zgłoszenie go przez członków Spółdzielni do porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Zwracamy uwagę, że każdy z wniosków, musi spełniać wymagania formalne, w tym posiadać poparcie stosownej liczby mieszkańców. Zarząd Spółdzielni zachowuje tu bezstronność realizując statutowe cele Spółdzielni, pozostawiając decyzję w tej kwestii jej członkom.

#### **21. Na trawniku naprzeciwko Żabki jest przedpeł, może nasadzić krzaki**

Spółdzielnia dokona nasadzeń krzewów we wskazanym miejscu.

#### **22. Lodziarnia i Żabka powinny sprzątać w weekendy przy swoich lokalach, postawić dodatkowe śmietniki**

Administrator dokona wyboru lokalizacji dodatkowych śmietników w miejscach, w których nie będą one stanowiły uciążliwości dla mieszkańców. Zwrócimy się z prośbą do właścicieli lokalu, aby pouczyli najemców o potrzebie utrzymywania porządku w najbliższej okolicy ich lokali.

#### **23. Przy wynoszeniu śmieci przez Jarzynkę brudzi się klatka schodowa - wycieki z worków**

Zwrócimy się z prośbą do właściciela praw do lokalu, aby zwracano większą uwagę przy wyrzucaniu odpadów, zachowując porządek na klatce schodowej.

#### **24. Po co robimy remont elewacji Wąwozowej 4**

Remont elewacji budynku Wąwozowa 4 składa się z:

- remontu warstw izolacji podpłytkowej wraz z ułożeniem gresu na balkonach ostatniej kondygnacji stanowiących łącznie blisko 90 m<sup>2</sup>,  
oraz
- remontu fragmentów elewacji, którego celem jest:
  - wyczyszczenie elewacji
  - naprawa pęknięć i ubytków,
  - naniesienie preparatu zabezpieczającego elewację przed porostem glonów i grzybów,
  - malowanie elewacji w kolorach istniejących,
  - uszczelnienie obróbek blacharskich parapetów.

W toku prowadzonego remontu weryfikacji podlegają wszystkie balkony. W sytuacji konieczności podjęcia dodatkowych działań inspektorzy przygotowują protokół konieczności i zlecają konieczne naprawy.

Budynek Wąwozowa 4 jest najmłodszym budynkiem w zasobach Spółdzielni. Musimy jednak brać pod uwagę, że od jego wykonania minęło już 10 lat. Prace budowlane oraz zastosowane

na budynku materiały gwarantowały, że przez okres 3 lat od odbiorów końcowych żadne prace naprawcze nie były potrzebne. Według informacji przekazywanych przez zastępcę kierownika działu technicznego, w toku odbiorów gwarancyjnych ostatniego roku zgłoszono bardzo dużo zastrzeżeń do prac budowlanych wykonanych przez firmę Unibep, które były sukcesywnie realizowane przez gwaranta.

W chwili obecnej jesteśmy siedem lat po zakończeniu okresu gwarancji i dochodzimy do sytuacji, w której naprawy remontowe stają się coraz potrzebniejsze. Intencją Działu technicznego jest wykonanie napraw zanim wskutek przecieków do lokali, zakres koniecznych do wykonania prac drastycznie się zwiększy, a co za tym idzie zwiększy się również koszt remontu.

Nie chcemy również doprowadzić do sytuacji, w której porażenie biologiczne elewacji wejdzie tak głęboko w strukturę tynku, że samo zabezpieczenie środkami chemicznymi i malowanie elewacji będzie niewystarczające.

Stan części balkonów na budynku Wąwozowa 4 wymagał interwencji i pilnej naprawy, niektóre z nich były w takim stanie, że właściciele lokali na własny koszt podjęli się wymiany płytek i naprawy warstw hydroizolacyjnych przed ujęciem tego zadania w planie remontów na 2022 r. W opinii Działu technicznego naprawa balkonów ostatniej kondygnacji jest najpilniejsza, a brak realizacji tych robót może się wiązać z zaciekami, zarówno do lokali na ostatniej kondygnacji, jak również lokali znajdujących się poniżej tych balkonów, ponieważ infiltracja wody następuje różnorodnymi drogami, co sprawia że potrafi wypłynąć w dość nieoczywistym miejscu - dwie lub trzy kondygnacje poniżej widocznego źródła.

Istotą pytania jest:

- czy powinniśmy realizować naprawy post factum, dopiero w sytuacji gdy przeciek do lokalu już zaistniał, co wiąże się z koniecznością skucia tynku w lokalu, czasami naprawą progu, naprawą podłogi i malowaniem ściany? – zwiększając zakres i czas remontu,
- czy przewidywać zbliżające się zagrożenia i zapobiegać sytuacjom, w których uciążliwości dla mieszkańców wymagają wejścia z pracami budowlanymi do ich lokali.

## **25. Zamknąć śmietniki na Wąwozowej 4, dlaczego są otwarte**

W związku z dyskusją z mieszkańcami budynku Wąwozowa 4, która miała miejsce 31 marca 2022 roku, w ramach wideospotkania z mieszkańcami Osiedla Kabaty zorganizowanego przez Zarząd, podjęto decyzję o ograniczeniu dostępu do pomieszczenia śmietnika. Administrator budynku uruchomił proces zamówienia szyfratora, wkładki systemowej, zwory elektromagnetycznej i zamontowania ich w drzwiach do śmietnika.

Dziękujemy za przekazane uwagi i sugestie. Staraliśmy się wyczerpująco odnieść się do poruszanych kwestii. Zachęcamy do przekazywania na bieżąco uwag również drogą mailową, co przyspieszy proces weryfikacji i usunięcia usterek.

Z poważaniem

Zarząd SMB „Osiedle Kabaty”

WICEPREZES ZARZĄDU  
SMB „Osiedle Kabaty”

mgr inż. Norbert Woźniak

PEŁNOMOCNIK SPÓŁDZIELNI  
SMB „Osiedle Kabaty”

Barbara Skrzypczak