



ZARZĄD WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

BRECHTA 12

03-473 Warszawa

tel: 513 699 163

mail: brechta12@gmail.com

www.brechta12.cba.pl

Warszawa 04.01.2016

Szanowni Państwo.

Zakończyliśmy wszystkie prace związane z ociepleniem dachu nad naszym budynkiem. Cała połać dachowa ocieplona jest 20 cm warstwą izolacyjną – styropapy lub wełną mineralną i pokryta najlepszą na rynku papą podkładową i powierzchniową firmy ICOPAL (certyfikaty do wglądu w biurze zarządu), na świetlikach ułożono 10 cm warstwy ocieplającej i pokryto taką samą papą. Kominy zostały zaopatrzone w czapy kominowe i zabezpieczone papą na trzonach. Rynny zostały wymienione i podniesione, zamontowane zostały zbiorniki wyrównujące. Koszt ocieplenia dachu wynosił prawie 200 tys. złotych, z czego Wspólnota zapłaciła ok. 53 tys. zł – resztę pokryli Inwestorzy. Wymieniono także okna w pomieszczeniach adoptowanych na strychu – łączy koszt wynosił 48 tys. zł z czego Wspólnota zapłaciła 3 tys. (dwa okna w pomieszczeniu strychowym nr 3 na IV klatce). Okna są drewniane, o doskonałych parametrach, z nawiewnikami, zamontowane w otworach okiennych wzmocnionych naprożami z belek stalowych. Łącznie z przeprowadzoną wcześniej wymianą okien w świetlikach dachowych stanowi to doskonałe zabezpieczenie górnej części budynku przed utratą ciepła. Zwieńczeniem prac na dachu jest planowane zabezpieczenie górnych wylotów kominowych ponad dachem nasadami kominowymi z blachy, zabezpieczające kominy przed zanieczyszczeniem ich z zewnątrz.

Na strychach prowadzone są prace adaptacyjne. W 2016 roku na wiosnę nowe lokale będą podłączane do wspólnych instalacji w budynku (CW, ZW, CO i kanalizacja). Przewidujemy, że do końca czerwca 2016 r. zostaną zakończone wszystkie prace budowlane i czynności prawne pozwalające na wyodrębnienie nowych lokali. Zgodnie w uchwałą nr 2/2012 roku musimy, jako Wspólnota, wyposażyć nowe lokale w wodomierze pasujące do istniejącego systemu. Ponadto zwróciliśmy się z propozycją przyłączenia CO i CW do istniejących na strychu lokali 83a i 112a. Wstępnie zainteresowanie wyraził właściciel lokalu 83a.

Miasto st. Warszawa wykonało pełną inwentaryzację architektoniczno-budowlaną naszego budynku, co bardzo skróci proces prawny związany ze zmianą udziałów we własności wspólnej. Inwestorzy dokonają inwentaryzacji tylko swoich lokali i dołączą pomiary do

Wspólnota Mieszkaniowa Brechta 12 03-473 Warszawa

dokumentacji opracowanej przez Miasto. Jednocześnie wyniki inwentaryzacji wykonanej przez Miasto wskazują na konieczność zmiany dotychczasowych udziałów niezależnie od kwestii związanych z wyodrębnieniem nowo powstałych lokali na strychu. Uchwała w tej sprawie zostanie Państwu przedstawiona w połowie roku.

Wyodrębnienie w planowanym terminie lokali adoptowanych pozwoli nam zaplanować przeprowadzenie kompleksowego remontu elewacji jeszcze w tym roku. Jednocześnie przedstawiony powyżej plan prac wymaga podjęcia uchwały remontowej na 2016 r. na początku roku. Niezbędne jest opracowanie planu remontu instalacji C.O., aby Inwestorzy wiedzieli w którym miejscu i w jaki sposób poprowadzić swoje podłączenia mediów. Niezbędne będą również modernizacje istniejących instalacji CW, ZW i kanalizacji umożliwiające podłączenie nowych lokali. Koszty tych modernizacji ponoszą Inwestorzy. Planowany na II połowę remont elewacji wymaga uzyskania wymaganych prawem pozwoleń – na początku roku chcemy złożyć projekt do Konserwatora Zabytków celem uzyskania zgody. Do złożenia dokumentów niezbędna jest pojęta Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej o remoncie elewacji.

W związku z tym, że coraz częściej naprawiamy zawory wodociągowe w lokalach i pionach, zdecydowaliśmy się na przegląd tych zaworów w całym budynku i wymianę wadliwych. Cały czas kontynuujemy prace przy remoncie pomieszczeń gospodarczych, planujemy między innymi wymianę drzwi wejściowych do pomieszczenia nr 3 na strychu, przegląd i prace naprawcze w zamurowanych do tej pory pomieszczeniach schronów, usunięcie wydobywających się z nich przykrych zapachów. W pomieszczeniach gospodarczych na kl. V konieczny jest remont WC w piwnicy.

Wszystkie dokumenty związane z prowadzonymi obecnie i planowanymi pracami w naszej nieruchomości są dostępne w biurze Zarządu i będą publikowane na stronie internetowej Wspólnoty w miarę możliwości.

Zebranie roczne Wspólnoty planujemy w marcu 2016 r., po zamknięciu roku finansowego 2015 i rozliczeniu kosztów mediów za ten rok.

Przepraszamy Państwa za wszystkie niedogodności związane z prowadzonymi pracami, dziękujemy za wyrozumiałość i prosimy o poparcie proponowanej uchwały.

Z poważaniem

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
B. Brechta 12
Warszawa