

Uchwała nr ¹⁴.../2015r.
Rady Osiedla WSM „Młociny”
z dnia 16.12.2015r.

w sprawie: partycypacji w kosztach przebudowy dachu w budynku Wrzeciono 59C.

Na podstawie § 99 Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i § 1 Regulaminu Rady Osiedla, Rada Osiedla WSM „Młociny” postanawia:

§ 1

Nie wyrazić zgody na partycypację w kosztach przebudowy (modernizacji) dachu nad lokalem nr 33 w budynku przy ul. Wrzeciono 59C, przez mieszkańców Nieruchomości VI (z jej funduszu remontowego), w tym i opłat za przeprowadzkę, wynajęcie lokalu tymczasowego oraz zabezpieczenie i ubezpieczenie mienia p. Wiśniewskich.

§ 2

Do wykonania niniejszej uchwały zobowiązuje się Dyрекcję Osiedla WSM Młociny.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie:

Przeprojektowanie i przebudowa dachu na podstawie pierwotnego projektu zatwierdzonego przez inwestora (Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową) nad lokalem 33 w budynku przy ul. Wrzeciono 59C i zrezygnowanie ze stropodachu nad tym lokalem (zapewne na szczególną prośbę przyszłego właściciela) nie gwarantuje bowiem, że w niedalekiej przyszłości nie pojawią się ponownie takie same uszkodzenia we wspomnianym lokalu. Należy dodać, że koszt przebudowy (modernizacji) dachu nad lokalem nr 33 przy ul. Wrzeciono 59C pochłonie prawie cały roczny przychód na funduszu remontowym w Nieruchomości VI.

Z informacji przedstawionych w Ekspertyzie Technicznej opracowanej na zlecenie Administracji Osiedla (z marca 2014 r.) jednoznacznie wynika, że za powstałe wady nieszczelności pokrycia dachowego i jego izolacji, odpowiedzialny jest inwestor tj. Zarząd oraz Rada Nadzorcza WSM.

- 1) Zatwierdzony został niestandardowy projekt budowy lokalu nr 33 na ostatnim piętrze w budynku Wrzeciono 59C: **zrezygnowano z żelbetonowego stropodachu, nie zachowano szczególnej staranności podczas wykonywania pokrycia dachowego i stosownej izolacji termicznej, wiatroszczelnej i paro-przepuszczalnej nad tymże** lokalem (w opinii zaznaczono, iż powyższe zmiany projektowe wykonano na prośbę przyszłego lokatora lok. nr 33);

Projekt zatwierdzony przez Zarząd WSM został opracowany „pod konkretną osobę” i jej wymagania, czy może wręcz żądania. Zamiast, wzorem wszystkich innych lokali na ostatnim piętrze budynku Wrzeciono 59C, zrezygnowano z żelbetonowego stropu nad lokalem 33, odsłaniając więźbę drewnianą dachową celem powiększenia kubatury lokalu. Z Ekspertyzy Technicznej jednoznacznie wynika, że

takie rozwiązanie ma bezpośredni wpływ na zwiększenie zawilgocenia i zagrzybienia elementów drewnianych, szczególnie w miejscach wystąpienia nieszczelności w poszyciu dachu i niedostatecznej (wadliwej) jego izolacji.

- 2) Niedopuszczalnym było **przeprojektowywanie budynku wielorodzinnego** dla „wymagań” jednego przyszłego lokatora z naruszeniem jak wynika z ekspertyzy zasad sztuki budowlanej. Niedostatecznie sprawowany był nadzór inwestorski przy budowie tegoż budynku, a szczególnie podczas odbioru niestandardowego lokalu nr 33 tj. (z „Ekspertyzy...”):
- a) do budowy więźby dachowej, wykorzystano niedostatecznie zabezpieczone (zaimpregnowane) krokwie drewniane,
 - b) do izolacji i osłony więźby dachowej, użyto nieodpowiednich w tym przypadku materiałów organicznych, to jest takich, które są bardzo wrażliwe na wilgoć, przemarzanie i niewłaściwą cyrkulację powietrza,
 - c) nieszczelności i nieszczelności w poszyciu dachowym, powstały już podczas realizacji inwestycji (np.: powstanie szczelin, niezgodnie ze sztuką dekarską wykonanie obróbek blacharskich, za „krótkie” zakłady blach),
 - d) brak dostatecznej i właściwej izolacji termicznej, wiatroszczelnej i paro-przepuszczalnej.

Z przedstawionej „Ekspertyzy” jednoznacznie wynika, że **konieczna jest całkowita przebudowa (modernizacja)** więźby dachowej nad lokalem nr 33, z wykorzystaniem odpowiednich materiałów i stosownym dodatkowym zabezpieczeniem na przyszłość. Podczas modernizacji tej części dachu, należy doinwestować budynek w stosowny układ izolacji termicznej, wiatroszczelnej i paro-przepuszczalnej, którego nie przewidziano podczas realizacji inwestycji, ze szczególną troską nad lokalem nr 33. Ponadto, z opinii eksperta wynika, iż na złączeniu krokwi w tymże lokalu, tworzy się tak zwany „mostek termiczny”, który winien być wyeliminowany podczas prac modernizacyjnych.

W związku z powyższym należy uznać, że to Zarząd WSM - jako inwestor - a nie mieszkańcy Nieruchomości VI, powinien pokryć wszelkie koszty przebudowy (modernizacji) poszycia dachowego w budynku przy ul. Wrzeciono 59C.

Ponadto, przeprowadzenie samego remontu dachu w tym budynku, przy użyciu analogicznych materiałów i w podobnej technologii, w najmniejszym stopniu nie gwarantuje, że w najbliższych latach nie trzeba będzie ponownie przeprowadzać remontu tej części dachu.

Z uwagi na niestandardowe (niezgodne ze sztuką budowlaną) rozwiązanie „zabudowy dachowej” nad lokalem nr 33 w budynku przy ul. Wrzeciono 59C, zachodzi konieczność jej gruntownej przebudowy, celem uniknięcia zbędnych kosztów na jego „łatanie” powierzchniowymi pracami remontowymi.

Sekretarz Rady Osiedla
WSM-Młociny


Mirosława Wiewiór

Przewodniczący Rady Osiedla
WSM-Młociny


Łukasz Daśko