ADMUS

Warszawa, 20.08.2020 r.

Mieszkańcy Wspólnoty Mieszkaniowej

Jana Kazimierza 31 w Warszawie

Informacja w sprawie terminu i sposobu naprawy wady elewacji

Szanowni Państwo,

informujemy, że po wielokrotnych monitach, spotkaniach i ustaleniach skierowanych do gwaranta, ostatecznie doprowadziliśmy do tego, że wykonawca potwierdził przystąpienie do prac w zakresie usuwania powstałej wady elewacji. Otrzymaliśmy od wykonawcy oraz przedstawiciela developera potwierdzenie, że prace rozpoczną się 1 września 2020 r. W niniejszym biuletynie przekazujemy najistotniejsze informacje związane z rozpoczynającymi się naprawami. Uprzejmie prosimy o zapoznanie się z nimi.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Administracja ADMUS

Wspólnota Mieszkaniowa
Jana Kazimierza 31 w Warszawie
01-248 Warszawa, ul. Jana Kazimierza 31
NIP 9512415602 , Regon 364725066

Zakres prac



Zgodnie z wypracowanym porozumieniem podpisanym między developerem, wykonawcą a Wspólnotą Mieszkaniową w zakresie zgłoszenia wady odbarwienia szarych elementów elewacji naprawa zostanie wykonana przez firmę GRUPA ALPINIŚCI SP. Z O.O. zgodnie z poniższym zakresem prac:

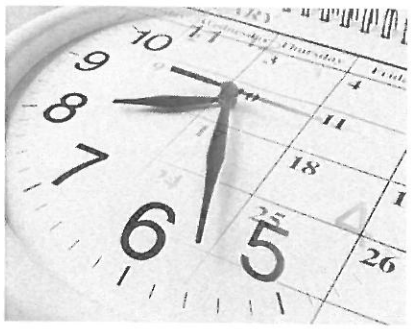
- umycie całej elewacji (białej i szarej) wraz z odgrzybieniem tam, gdzie to konieczne;

- dwukrotne pomalowanie szarej elewacji farbą Cerasit Santorini SN6;

- tam, gdzie nie uda się doczyścić zacieków przy obróbkach blacharskich zostanie pomalowana również biała elewacja, a przy okazji tych prac wykonane drobne naprawy tynku.

W zakres realizowanej naprawy nie wchodzą zgłoszone wady w zakresie balkonów i obróbek blacharskich. Te sprawy będą procedowane odrębnym trybem.

Termin wykonania prac



Prace będą wykonywane od poniedziałku do piątku (oraz w razie konieczności w niektóre soboty) w godzinach 7:30 – 17:00. Cały budynek zostaje podzielony na 2 Sektory:

Sektor 1 – klatki EFGH

Sektor 2 – klatki ABCD.

Prace rozpoczną się 1 września 2020 r. od sektora 1. Na początku zostanie wykonane mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem ram okiennych i balkonowych, a następnie malowanie. Dopiero pod koniec prac w sektorze 1, zaczną się prace w sektorze 2.

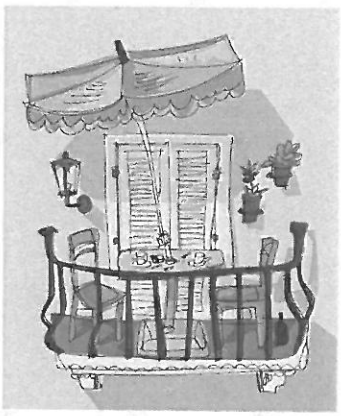
O zbliżającym się rozpoczęciu prac w 2 sektorze będziemy informować z wyprzedaniem w formie elektronicznej oraz papierowej, umieszczając ogłoszenia w budynku. Jeśli pogoda będzie dopisywać, to prace w pierwszym sektorze powinny zakończyć się na początku października, zaczynając tym samym prace w 2 sektorze. Największe znaczenie tu ma pogoda, która determinuje wykonywanie prac. Ulewy czy porywisty wiatr uniemożliwią prace alpinistom. Zbyt wysoka temperatura zastopuje natomiast prace, gdy będzie ona w fazie malowania. Reżim technologiczny określony przez producenta farby określa maksymalną temperaturą przy której należy wykonywać malowanie. W związku z tym, że wejście w kolejne etapy prac będzie zależało od wielu czynników, uprzejmie prosimy o zwracanie uwagi na e-maile, ogłoszenia w budynku a przede wszystkim na stronę internetową: www.jk31.admus.eu (od 6 września strona będzie działa również pod adresem www.jk31.admus.pl)

Nadzór inwestorski



W związku z tym, że koszt naprawy sięga wartości ponad 1 mln zł, a prawidłowe wykonanie prac od strony technicznej jak i estetyka budynku jest kluczową kwestią dla Właścicieli nieruchomości, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej postanowił, że odpowiedzialność kontrolna nad poprawnym wykonaniem napraw będzie sprawowana przez inspektora pełniącego nadzór inwestorski. W związku ze sposobem prowadzania prac - alpinistycznie, bez rusztowań, musimy wspomóc się nową technologią. Nadzór będzie prowadzony przy użyciu drona, który będzie dokumentował za pomocą zdjęć i filmów kolejne etapy wykonywania prac. Na ich podstawie inspektor będzie też w stanie stwierdzić, czy są jakieś inne wady elewacji wymagające interwencji. Nadzór inwestorski będzie pełniony przez firmę IZOLTECHNIKA-PRO Robert Krawczyk. Firma ta ma kompetencje i doświadczenie w tego typu nadzorach, a przede wszystkim oferuje swoje usługi z wykorzystaniem drona.

Usunięcie przedmiotów z balkonów/tarasów/ogródków

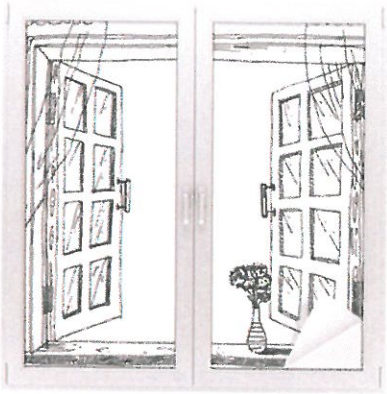


W związku z możliwością pojawienia się zabrudzeń i uszkodzeń prosimy o usunięcie wszelkich przedmiotów z balkonów, tarasów jak również z ogródków w części znajdującej się przy elewacji. Od 1 września nie może być żadnych przedmiotów na ww. w sektorze 1, natomiast termin zabrania przedmiotów z sektora 2 podamy z wyprzedzeniem w formie elektronicznej jak również w formie ogłoszeń w budynku (prawdopodobnie będzie to przełom września i października). Jeśli lokator zamieszkujący sektor 2 planuje dłuższą nieobecność, prosimy aby balkon/taras/ogródek pozostał pusty już teraz. Prosimy więc o usunięcie donic z roślinami, mebli balkonowych, ozdób i innych dekoracji, rowerów, przesłon itd. Firma wykonująca prace poinformowała nas, że nie bierze odpowiedzialności za uszkodzenia lub zabrudzenia przedmiotów pozostawionych na balkonie/tarasie/w ogródku. W przypadku pozostawienia przedmiotów które zablokują dostęp do ścian, wykonawca nie przeprowadzi tam prac.

Jednostki zewnętrzne klimatyzacji należy zdemontować na czas prac, lub przynajmniej zabezpieczyć je dokładnie przez uszkodzeniem i zabrudzeniem. Zabezpieczenie urządzeń wykonuje właściciel lokalu. Dodatkowo jeśli klimatyzator jest postawiony tuż przy malowanej ścianie w sposób uniemożliwiający do niej swobodny dostęp, właściciel lokalu przyjmuje do wiadomości oraz akceptuje, że na tym obszarze prace nie zostaną wykonane.

Zabudowy/stałe przeszklenia balkonów muszą być pozostawione w sposób umożliwiający dostęp alpiniście wykonującemu naprawy. Jeśli nie jest możliwy czasowy demontaż elementów, należy szyby w przeszkleniu otworzyć tak maksymalnie jak to tylko możliwe. Pozostawienie w okresie wykonywania prac zamkniętej zabudowy oznacza, że właściciel lokalu przyjmuje do wiadomości oraz akceptuje, że na tym obszarze prace nie zostaną wykonane.

Zabezpieczenie stolarki okiennej



Ramy okienne oraz drzwi balkonowych zostaną zabezpieczone przez wykonawcę. Szyby natomiast nie będą oklejane, by nie zabierać Państwu dostępu do światła. Po zakończeniu malowania szyby okien i drzwi balkonowych zostaną umyte przez wykonawcę. Balustrady balkonowe natomiast będą spłukiwane wodą po myciu elewacji.

WAŻNE!!! Podczas początkowego etapu prac obejmującego mycie elewacji należy w godz. 7:30-17:00 zamykać okna. Pozostawienie ich otwartych może spowodować wystąpienie zacieków w lokalu, za co wykonawca nie bierze odpowiedzialności. Gdy rozpocznie się już malowanie, nie będzie to już miało znaczenia i okna będą mogły pozostać uchylone. Obowiązek zamykania okien w sektorze 1 rozpoczyna się 1 września 2020 r, natomiast mieszkańców sektora 2 poinformujemy w formie elektronicznej jak również ogłoszeniami w budynku.

Przeloty dronów na osiedlu



W związku ze sposobem wykonywania nadzoru informujemy, że począwszy od 25.08.2020 r. na terenie osiedla będą wykonywane przeloty dronem. Wykonywane zdjęcia oraz filmy będą dotyczyły wyłącznie stanu elewacji, balkonów i tarasów. Na pewno nie będą rejestrowane widoki przez okna, jednak dla zachowania prywatności sugerujemy użycie firanek lub rolet. Chcielibyśmy zauważyć, że jest to mimo wszystko i tak lepsze rozwiązanie niż rozstawienie na stałe rusztowań na których ciągle ktoś by chodził. Niestety nie jesteśmy w stanie podać dokładnych terminów przelotów drona. Zależeć to będzie od postępów

prac przy myciu i malowaniu elewacji a przede wszystkich od pogody, ponieważ tego wymaga bezpieczny przelot urządzenia.

Zewnętrzne miejsca postojowe



Od dn. 1.09.2020 r. aż do odwołania zawieszona został możliwość rezerwacji 2 miejsc postojowych Wspólnoty Mieszkaniowej na terenie zewnętrznym. Będą one wykorzystywane przez firmę wykonującą naprawy elewacji.

Bieżące informacje



Aktualizowany harmonogram planowanych prac będzie publikowany na stronie. www.jk31.admus.eu (a od 6 września również pod adresem www.jk31.admus.pl) oraz zostanie umieszczony w ramkach informacyjnych w windach.

Dla najemców / osób które nie otrzymują od nas maili i sms o awariach



Na ostatniej stronie przekazujemy formularz na którym można podać swoje dane kontaktowe (mail, telefon) w przypadku gdy lokator nie jest właścicielem lokalu i nie otrzymuje od nas biuletynów informacyjnych. Dotyczy to przede wszystkich najemców, których również chcielibyśmy informować na bieżąco o istotnych również dla nich sprawach. Później będziemy również na te dane wysyłać ogłoszenia np. o wyłączenia

wody, prądu czy o terminie przeglądu kominiarskiego. Prosimy o wypełnienie oświadczenia i wrzucenie go do skrzynki ADM przy recepcji.

Właściciele lokalu, którzy już otrzymują od nas informacje w formie elektronicznej **nie** wypełniają oświadczania!

Liczymy na państwa wyrozumiałość, ponieważ przeprowadzenie ww. prac jest dużym przedsięwzięciem które jest przede wszystkim w interesie Wspólnoty Mieszkaniowej- jest wykonywane przez developera w ramach udzielonej rękojmi za wady, co ma bezpośredni wpływ na estetykę budynku a co za tym idzie wzrost wartość Państwa nieruchomości.

Zarząd WM oraz Administracja ADMUS

Wspólnota Mieszkaniowa
Jana Kazimierza 31 w Warszawie
01-248 Warszawa, ul. Jana Kazimierza 31
NIP 9512415602 , Regon 364725066

Warszawa, dn.....

Oświadczenie z zakresie wykorzystywania danych kontaktowych lokatora

Proszę o przekazywanie mi informacji dotyczących przebiegu i harmonogramu naprawy elewacji w budynku przy ul. Jana Kazimierza 31 w Warszawie. Dodatkowo niżej przekazane dane mogą być używane do informowania mnie o innych istotnych wydarzeniach dotyczących funkcjonowania budynku (awarie, przeglądy kominiarskie, okolicznościowe wydarzenia sąsiedzkie). Podane dane kontaktowe nie będą służyły do kontaktu z właścicielem lokalu sprawach tj. księgowość, zebrania i chwały WM, czynności administracyjne dotyczące właściciela lokalu.

Nr lokalu _____

Adres e-mail _____

Nr telefonu _____