

AO-4/ 592- w /KO/KK/2010

Warszawa 10 maj 2010 rok

Pan mgr inż. Grzegorz Engelbrecht
Członek Zarządu ds. Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi
MSM „Energetyka”, ul. Zwierzyniecka 8a, 00-719 Warszawa

Dot.: remontu dachu w budynkach przy ul. Konstancińskiej 3A i 3B

W nawiązaniu do pism: TE-C/673/2010 z dnia 29.03.2010 r., TE-C/750/2010 z dnia 12.04.2010 r., TE-C/845/2010 z dnia 28.04.2010 r. oraz TE-P/876/2010 z dnia 06.05.2010 r. Administracja Osiedla „Sadyba” informuje, że podtrzymuje swoje stanowisko w przedmiotowej sprawie, określone w piśmie AO-4/240/w/TR/JA/10 z dnia 18.02.2010 r..

Ponadto prosimy o przeanalizowanie wyroku NSA z 5 listopada 2002r. II SA/Ka 3024/00, zgodnie z którym „wykonanie robót budowlanych polegających na zmianie pokrycia dachu (wymiana dachówki na blachę dachówkopodobną) nie wymaga zgłoszenia do właściwego organu”.

Administracja Osiedla „Sadyba” nie rozumie, jaki zachodzi związek pomiędzy przekazaniem rysunków dachu oraz kolorowych zdjęć istniejącego dachu, w tym miejsc, gdzie wymieniono pokrycia ceramiczne na blacho dachówkę, które wskazują na złą jakość wykonanych robót, a sporządzeniem opinii prawnej dot. praw autorskich (architekt/projektant). Naszym zdaniem jest ona bezwzględnie wymagalna. Nadmienić należy, iż autorzy projektu nie wyrażali zgody na zmianę materiału pokrycia dachu. Powyższe potwierdzili na spotkaniu 5 marca 2010 r.. Jednakże, dnia 22 marca 2010 r. przekazał Pan ofertę ARPES PIOTR SCHNEIDER na wykonanie PT remontu i modernizacji dachu z zastosowaniem pokrycia zamiennego z blacho dachówki zatem uważamy, że jest ona krokiem do otrzymania zgody na zmianę materiału, oczywiście za wynagrodzeniem.

Odnosnie opracowania analizy ekonomiczno-technicznej remontu dachu zawierającej podstawowe elementy kosztów oraz wad i zalet rozwiązań polegających na wymianie pokrycia ceramicznego lub zmianie pokrycia na blacho dachówkę informujemy, że na podstawie danych zawartych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, która jest w posiadaniu Zarządu, można obliczyć całkowitą wartość robót. Jednocześnie przypominamy, że Administracja pismem z dnia 20.07.2009 r. zwracała się z prośbą do Zarządu o akceptację stanowiska dotyczącego robót remontowych planowanych dla budynków: ul. Konstancińska 3A i 3B, a w piśmie tym podano parametry niezbędne do oszacowania wartości robót. Pragniemy podkreślić, że własnymi siłami (pomimo stosunkowo małej obsady etatów inspektorów nadzoru) wykonujemy przeglądy techniczne budynków, przygotowujemy materiały na przetargi oraz nadzorujemy prace wykonywane na terenie Osiedla „Sadyba” i nie jesteśmy w stanie obecnie wykonać czasochłonnej analizy ekonomiczno-technicznej remontu dachu.

Odnosnie czynności z zakresu prawa administracyjnego nie możemy zgodzić się z Pana stanowiskiem wygłoszonym w dniu 22 marca 2010 r. na spotkaniu z Członkami organów samorządowych i pracownikami Administracji, iż zmiana dachówki na blacho dachówkę będzie wymagała pozwolenia na budowę. Z przykrością informujemy, że nie rozumiemy Pana stanowiska, że należy wykonać próbny remont dachu, w celu określenia zakresu robót i rozwiązania ewentualnych wątpliwości. W kwestii egzekucji należnego mieszkańcom zadośćuczynienia za obecny stan techniczny dachu, należy sprecyzować winnego (projektant czy wykonawca) zaistniałego stanu rzeczy i wystąpić na drogę cywilną oraz do organizacji zrzeszających architektów i inżynierów. W celu egzekucji praw należy sporządzić opinię biegłego sądowego w dziedzinie budownictwa na cele procesowe i przekazać ją przed wystąpieniem na drogę cywilną, osobom odpowiedzialnym za wykryte niedociągnięcia w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego.

Przypominam, iż podczas spotkania stwierdził Pan, że nie może na tym spotkaniu podejmować deklaracji odnosnie opracowania dokumentacji projektowej i przygotowania przetargu na kompleksowy remont dachu – bez rozpoznania sprawy, jak również zadeklarował Pan, że uzgodni stanowisko z Zarządem i przekaże w miesiącu kwietniu 2010r. Termin kolejnego spotkania z Radami Domów/Nieruchomości Konstancińska 3A i 3B w przedmiotowej sprawie został ustalony od razu na spotkaniu w dniu 22 marca br. na dzień 15 kwietnia 2010 r. o godz. 16.00. Niestety na spotkaniu tym nie był Pan obecny.

W związku z nieuregulowanymi sprawami prawa do dysponowania nieruchomością oraz nieustalonym źródłem finansowania remontu uważamy, iż pogląd Pana jest trafny, aby Zarząd MSM „Energetyka” podjął stosowną decyzję w przedmiotowej sprawie.

Do wiadomości:

1. Rada Domu Nieruchomości Konstancińska 3A;
2. Rada Domu Nieruchomości Konstancińska 3B;
3. Rada Osiedla „Sadyba”;
4. www.aosadyba.msmenergetyka.pl
5. Załączniki dokumentacja fotograficzna

Z-ca Kierownika Administracji
Osiedla „Sadyba” ds. Technicznych

Elżbieta Zawadzka
Nr upr. bud. Wa 800/94

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
Kierownik Administracji
Osiedla „Sadyba”

mgr Krzysztof Kuciński

Rada Osiedla „Sadyba”
M.S.M. „ENERGETYKA”
wpłynęło 11.05.2010r.