



LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

rok założenia 1959

44-194 Knurów, ul. Jana Sobieskiego 6

tel: +48 (32) 235-14-25
+48 (32) 235-14-43
fax: +48 (32) 235-21-54
bank: PKO BP SA 1 Oddział w Gliwicach
02 1020 2401 0000 0102 0038 4305

lwsml@lwsml.pl-mail:
<http://www.lwsml.pl>
Identyfikator: 000484877
NIP: 631-010-23-24

Wasze pismo z dnia

Znak

Nasz znak

Mieszkańcy budynków przy

Alei Piastów 6, 8, 10, 12

W związku z wątpliwościami mieszkańców budynków przy Alei Piastów 6, 8, 10 i 12 odnośnie zasadności wykonanych i planowanych remontów balkonów, jak również sposobu ich finansowania, LWSM w Knurowie informuje:

1. Obiekty budowlane podlegają wykonaniu okresowych przeglądów technicznych wymaganych przepisami Prawa Budowlanego, aby zapewnić bezpieczne i bezawaryjne eksploataowanie budynku. Przeglądy techniczne przeprowadzone przez służby Spółdzielni w budynkach przy Alei Piastów 6, 8, 10 i 12 wykazały liczne nieprawidłowości konstrukcyjne takie jak: niedostateczna stateczność konstrukcji stalowej balustrady, przecieki przez płyty balkonowe, korozja balustrad balkonowych krytych blachą trapezową, skorodowane mocowania dolne powodujące ugięcia płyty, odspojenia tynku wraz z warstwą zbrojoną na sufitach balkonów itp. Biorąc pod uwagę stan techniczny balkonów, „poprzedni” Zarząd LWSM w Knurowie, uznał remont balkonów za konieczny i podjął działania w celu ich wykonania i wyeliminowania ewentualnego zagrożenia dla ich użytkowników.

Pierwsze dwa budynki przy Alei Piastów 6 i 10 wyremontowane zostały w latach 2022/2023. Remont kolejnych dwóch zaplanowany został na lata 2024/2025.

Po licznych interwencjach mieszkańców co do zasadności i zakresu wykonanych i zaplanowanych prac, obecny (działający od 23.05.2023r.) Zarząd LWSM podjął decyzję o zleceniu ekspertyzy przez niezależnego uprawnionego eksperta. Do końca czerwca 2024 powinny wpłynąć wnioski wraz z zakresem koniecznych do wykonania prac. Wtedy też zostaną podjęte decyzje związane z kierunkiem remontu.

2. Wydatki na remonty i konserwację balkonów, jako część konstrukcji są elementem trwale połączonym z budynkiem, finansowane są ze środków przeznaczonych na remonty części

wspólnych nieruchomości, które przypadają na właścicieli lokali w stosunku do powierzchni lokali.

Przypadek balkonów w budynkach przy Alei Piastów został wnikliwie przeanalizowany, uwzględnione również zostały sugestie mieszkańców. Wszystkie balkony mają taką samą powierzchnię, niezależnie do którego lokalu przynależą, czy do dużego o pow. 70m², czy do małego o pow. 35m². Wobec powyższego zgodnie z przyjętym sposobem rozliczania według powierzchni lokali, właściciele dużych lokali ponoszą podwójny koszt remontu balkonu.

Biorąc pod uwagę sprawiedliwy podział kosztów, Rada Nadzorcza LWSM w Knurowie na wniosek Zarządu podjęła uchwały w sprawie ustalenia wysokości miesięcznych stawek na fundusz remontowy, które zmniejszone zostały na kwotę 1,45 zł/m² i doliczony został do każdego lokalu odpis w kwocie 200 zł/lokal/m-c na pokrycie kosztów remontu balkonów, z określeniem terminu ich spłaty.

Wprowadzona zmiana pozwala na usystematyzowanie spłaty zaległości związanej z remontem balkonów. Nadmienić należy, że Mieszkańcy budynków przy Alei Piastów 6 i 10 zostali potraktowani na zasadach bardzo preferencyjnych (nie został zaciągnięty kredyt z instytucji zewnętrznych).

Zarząd Spółdzielni po otrzymaniu stosownych opinii, podejmie decyzje o dalszym sposobie postępowania w kolejnych dwóch budynkach. Decyzje nie są łatwe ponieważ wiążą się z koniecznością zaangażowania środków, które przekraczają kilkakrotnie roczne wpływy na fundusz remontowy dla osiedla, przez co blokują możliwość przeprowadzenia prac remontowych na innych nieruchomościach Spółdzielni.

Zarząd Lokatorsko-Własnościowej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie