

Wspólnoty mieszkaniowe coraz chętniej myślą o nadbudowie swoich kamienic. Dotyczy to domów, które są niższe od sąsiednich, ale także tych, którym pozwala na to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ważne, aby nie zakłócić istniejącej pierzei ulicy.

Wspólnoty i zarządcy poszukują środków na remonty kamienic nie tylko w portfelach mieszkańców. Dobrym pomysłem na przeprowadzenie generalnego remontu budynku jest połączenie go z nadbudową. Wymienimy nie tylko stary i przeciekający dach – możemy także liczyć na nowe elewacje, okna czy remont powierzchni wspólnych. Wszystko zależy od zdolności organizacyjnych i negocjacyjnych naszego zarządcy.

Jak mówi Iwona Janus, prezes redNet Management, nadbudowa to naprawdę same korzyści dla mieszkańców wspólnoty. - Nowa powierzchnia może stać się ich własnością, jeśli będą partycypować w kosztach nadbudowy. Metraż, jaki trafi do danego właściciela, wynikać będzie z procentowego wkładu, jaki poniósł w związku z realizacją projektu – dodaje.

Jeśli jednak mieszkańcy wspólnoty nie są w stanie udźwignąć kosztów prac budowlanych, mogą poszukać inwestora na rynku. Są firmy, które specjalizują się w nadbudowach. Ich zadaniem jest zdobycie wszelkich pozwoleń i wybór wykonawcy robót oraz nadzór nad nimi. Jest to dość popularne rozwiązanie, z którego chętnie korzystają wspólnoty w wielu polskich miastach. W zamian za przekazanie praw do powstałej powierzchni inwestorowi, za którego środki powstaje nadbudowa, mieszkańcy mogą liczyć na wiele. Uciążliwości związane z pracami budowlanymi zaowocują remontem elewacji, malowaniem klatek schodowych czy rewitalizacją podwórka. Często wymieniana, albo montowana jest winda. Kończą się też kłopoty z płaskim, źle ocieplonym i ciekącym dachem. Dodatkowo, zmniejszają się obciążenia związane z opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu. Bowiem im większa powierzchnia użytkowa nieruchomości, tym mniejsze opłaty przypadające na jeden metr kwadratowy, czyli w konsekwencji dla poszczególnych mieszkańców.

Nadbudowy bardzo często ratują nieruchomość przed całkowitą degradacją. Gdy mieszkańcy nie są w stanie ponieść kosztów remontu generalnego, sprzedaż praw do nadbudowy wydaje się jedynym rozwiązaniem, z którego wszyscy powinni być zadowoleni - inwestor, który otrzyma sporą powierzchnię, z reguły w atrakcyjnej lokalizacji oraz mieszkańcy, którzy doczekają się rewitalizacji i niższych opłat. Nie bez znaczenia jest też poprawa estetyki przestrzeni publicznej.

Ciekawym przykładem współpracy wspólnoty mieszkaniowej z zewnętrznym inwestorem jest nadbudowa nieruchomości znajdującej się w Warszawie na rogu Klonowej i Flory. Kamienica z odpadającymi do niedawna tynkami, jest dziś nie do poznania. Zwieńczona szklaną kopułą, z nową elewacją i kamieniem na fasadzie prezentuje się okazale.

- Z pewnością nie wszystkim taka forma nadbudowy odpowiada, ale należy zadać sobie pytanie, co jest lepsze – nieprzeprowadzanie remontów przez dziesięciolecia z powodu braku środków czy nadbudowa, może czasami dyskusyjna, ale jednak powiązana z kompleksową rewitalizacją – konkluduje Iwona Janus.

redNet Management