

Adler Immobilien Management GmbH

George-Stephenson-Str. 17
10557 Berlin

Открытое письмо (Brandbrief) жителей района Nahariyakiez в Лихтенраде

Уважаемые дамы и господа из Adler Immobilien Management GmbH,

Мы — инициатива жильцов района Nahariya-Kiez в Лихтенраде и представляем интересы жильцов около 700 квартир на улицах Nahariyastraße, Skarbinastraße и Groß-Ziethener-Straße. Нас поддерживают Берлинский союз квартиросъёмщиков (Berliner Mieterverein), а также инициативы «Deutsche Wohnen & Co enteignen» и «Lichtenrade Solidarisch».

Как собственник и управляющая компания, вы обязаны поддерживать наши дома и придомовые территории в надлежащем состоянии. К сожалению, вы не выполняете эту обязанность. Во многих наших квартирах имеются многочисленные, существенные и частично наносящие вред здоровью дефекты. На наши уведомления о недостатках вы реагируете слабо либо вовсе не реагируете. Также за пределами наших квартир имеются серьёзные недостатки в зданиях и на прилегающих территориях, а необходимые ремонтные работы не проводятся. Ниже мы приводим обзор различных дефектов, собранных жильцами. Наиболее крупные и часто встречающиеся недостатки выделены:

Проблемы с водой и трубами

- Неисправная подача горячей воды
- Старые и частично повреждённые трубы
- Качество воды плохое, вплоть до отвратительного
- Прорывы водопроводных труб
- Легионеллы в питьевой воде

Проблемы с окнами

- Негерметичные окна
- Сломанные оконные петли

- Связанные с этим потери энергии и образование плесени
- Только одинарное остекление

Повреждения стен, дверей и кладки

- Повреждения от воды: сырость в стенах и потолках
- Плесень на стенах
- Трещины с асбестом в стенах
- Трещины к балкону, через которые мыши проникают в квартиры
- Трещины в кладке квартир
- Негерметичные, перекошенные, не изолированные входные двери квартир

Проблемы с отоплением и вентиляцией

- Неисправные отопительные приборы, которые не работают или включены даже летом
- Тёплые, но недостаточно горячие батареи, не достигающие минимальной температуры
- Снижение отопления в ночное время
- Неисправные или засорённые вентиляционные устройства, не обслуживаются и не очищаются
- Шумные вентиляционные установки

Недостатки в подъездах и входных дверях

- Запущенное состояние входов, подъездов, коридоров и лифтов
- Отсутствие генеральной уборки домов
- Шум от лифта
- Крысы и мыши в подъездах
- Насекомые в подъездах и квартирах
- Регулярно неисправные лифты, из-за чего жильцы с ограниченной подвижностью оказываются запертыми в своих квартирах или не могут вернуться в них
- Сломанные входные двери, из-за чего крысы и посторонние лица могут
- Неисправные дверные замки
- Неисправные домофоны

Прочее

- Управляющая компания недоступна и ничего не предпринимает; отсутствуют официальные контактные лица, служба безопасности или офис
- Повреждения от воды в подвалах, пожар в подвале из-за неисправного кабеля
- Неисправное освещение
- Неисправные ворота подземной парковки
- Захламлённый внутренний двор, переполненные мусорные площадки
- Крысы на балконах и во дворе

- Сломанные детские площадки, которые не обслуживаются и представляют опасность для детей
- Неверные расчёты коммунальных расходов
- Недоступные или непроверяемые электросчётчики
- Детский сад на Skarbinastraße не имеет отдельного входа
- Парковочные места, предназначенные для жильцов, используются посторонними
- Запросы на использование подземной парковки остаются без ответа
- Датчики движения для освещения неисправны, свет горит всю ночь

Все эти недостатки жильцы уже неоднократно сообщали вам по телефону или письменно. К письму прилагается фотодокументация.

Поскольку обращения отдельных жильцов, по-видимому, не находят у вас отклика, мы обращаемся к вам совместно как сообщество жильцов и выдвигаем следующие требования к Adler Immobilien Management GmbH:

Общие требования

Мы требуем устранения всех недостатков в наших домах.

Мы требуем проведения прямой встречи между ответственными лицами ADLER и жильцами по поводу состояния наших домов.

Контакт и ответственные лица

- Мы требуем своевременных ответов на запросы жильцов
- Мы требуем назначения одного или нескольких комендантов/хаусмайстеров. Они должны быть доступны для обращения по вопросам дефектов, ремонта и других проблем, в том числе по выходным.
- Мы требуем открытия офиса на территории Nahariyakiez, где ответственные лица будут доступны для нас и будут заниматься проблемами жильцов.

Уборка

- Мы требуем устранения плесени в наших квартирах.
- Мы требуем привлечения клининговой службы, которая будет регулярно обеспечивать чистоту в и перед нашими домами.
- Мы требуем быстрой и регулярной вывоза мусора с мусорных площадок, чтобы они больше не были переполнены и загрязнены.
- Мы требуем сделать двери мусорных площадок запираемыми и поддерживать их в рабочем состоянии.
- Мы требуем регулярного ухода за зелёными насаждениями и деревьями.

Ремонт и санация

- Мы требуем ремонта всех отопительных приборов.
- Мы требуем немедленного ремонта всех неисправных лифтов.
- Мы требуем не ограничиваться устранением симптомов (например, плесени), а устранить причины, кроющиеся в плохом состоянии зданий.
- Мы требуем полной новой теплоизоляции домов.
- Мы требуем санации и замены старых окон.
- Мы требуем санации ванных комнат.
- Мы требуем ремонта, санации или замены лифтов, чтобы они больше не выходили из строя так часто.
- Мы требуем санации труб.

Дополнительно

- Мы требуем публикации результатов анализов воды, взятых и планируемых к взятию в связи с возможным заражением легионеллой.
- Мы требуем немедленного устранения заражения легионеллой.
- Мы требуем обеспечить доступность и проверяемость электросчётчиков, а также отремонтировать счётчики горячей воды.
- Мы требуем установки датчиков движения для систем освещения.

Прочее

- Мы требуем корректного расчёта расходов на отопление и коммунальные услуги.

Мы также хотим напомнить вам о статье 14 (2) Основного закона ФРГ (Конституции), которая гласит:

«Собственность обязывает. Её использование должно одновременно служить благу общества».

Исполните эту обязанность!

Инициатива жильцов Nahariyakiez

Приложение 1: Список подписей

Приложение 2: Фотодокументация недостатков