

PROTOKÓŁ NR 28/2024
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 30 września 2024 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Decyzja w sprawie aneksu do umowy o remont pokrycia dachu – Etap 2.

Ad 1.

Wykonawca umowy o wykonanie remontu pokrycia dachu „*Etap 2 – Połacie pokryte blachą trapezową*” naszego budynku mieszkalnego, zawartej w dniu 10.07.2024 roku, od dłuższego czasu sygnalizował warunki realizacji umowy znacznie odbiegające od przyjętych w umowie i ofercie na wykonanie robót.

Na dzień 24.09.2024 r. Wykonawca zwołał spotkanie robocze w sprawie ustalenia sposobu wykonania remontu pokrycia dachu nad mieszkaniami w klatce 80A po lewej stronie (nieparzystymi), bowiem dokumentacja remontu, kosztorys inwestorski i umowa nie obejmują problemu związanego z usuwaniem papy z blachy trapezowej. Odbyła się komisyjna wizja na dachu – notatka z wizji stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

W wyniku wizji ustalono, że na tej części dachu kilkanaście lat temu na blachę trapezową pokrycia została naklejona papa termozgrzewalna. Takie rozwiązanie było całkowicie niezgodne z zasadami sztuki budowlanej i całkowicie sprzeczne z warunkami technicznymi wykonywania pokryć dachowych. Naklejenie papy na blachę trapezową spowodowało, że w każdej fałdzie papa wisiała w powietrzu pomiędzy sąsiednimi fałdami blachy. Obecnie ta zwisająca w powietrzu pomiędzy fałdami papa pozapadała się i popękała co kilkanaście centymetrów wzdłuż każdej fałdy blachy przez całą szerokość budynku. Dodatkowo na tej papie występuje korozja biologiczna (glony i grzyby), co razem całkowicie dyskwalifikuje możliwość jakiegokolwiek naprawiania tego pokrycia. Wykonano dokumentację fotograficzną tej fuzzerki.

Zdecydowano, że konieczne jest zdjęcie całej papy z blachy trapezowej i wykonanie remontu pokrycia dachu nad nieparzystymi mieszkaniami w klatce 80A zgodnie z dokumentacją remontu dla całego budynku.

Na dzień 27.09.2024 r. Wykonawca zwołał kolejne spotkanie robocze w sprawie ustalenia sposobu wykonania remontu pokrycia dachu nad mieszkaniami w klatce 80A po lewej stronie (nieparzystymi). Odbyła się kolejna wizja na dachu – notatka z wizji stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

W wyniku wizji ustalono, że zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami Wykonawca zdjął część przeznaczoną do rozbiórki papy z pasa blachy trapezowej sąsiadującego bezpośrednio z klatką schodową. Po zdjęciu papy okazało się, że na skutek popełnionych kilkanaście lat temu krytycznych błędów budowlanych doszło do całkowitego zniszczenia blachy trapezowej pod papą – blacha przekorodowała na wylot.

Pozostałe cienkie resztki przekorodowanej blachy można przebić palcem – blacha trapezowa rozpada się na mniejsze fragmenty połączone ze sobą nieprzerdzewiałymi jeszcze do końca resztkami blachy. Przez dziury w skorodowanej blasze trapezowej widać membranę okrywającą ocieplenie mieszkania znajdującego się poniżej (adaptacji poddasza).

Skorodowane pokrycie z blachy trapezowej obecnie nie ma już niemal żadnej nośności – nie tylko nie przenosi wymaganych normatywnych obciążeń, ale zagraża katastrofą budowlaną, tj. wprost bezpośrednio zagraża zapadnięciem się do mieszkania pod dachem.

Wykonano dokumentację fotograficzną stanu pokrycia.

To skrajnie nieprofesjonalne pokrycie blachy trapezowej papą, oprócz poważnego zagrożenia bezpieczeństwa budynku, spowodowało również istotne straty materialne dla S.M. „Słoneczna”. Fundusz remontowy Spółdzielni na 2024 rok nie zawiera wystarczającej rezerwy środków finansowych na wykonanie koniecznych robót ratunkowych i naprawczych. Decyzja Zarządu o zawarciu umowy o remont pokrycia dachu „*Etap 2 – Połacie pokryte blachą trapezową*” naszego budynku mieszkalnego z dnia 10.07.2024 roku opierała się na rachunkowo- księgowym potwierdzeniu zgromadzenia puli środków wystarczających do sfinansowania całego umownego zakresu robót remontowych objętych tą umową. Dlatego Zarząd obecnie będzie zmuszony znaleźć możliwości sfinansowania robót dodatkowych. Oczywiście staje się, że niezbędna będzie rezygnacja z części innych zadań ujętych w Planie remontowym na 2024 rok.

Zdecydowano, że ze względu na brak możliwości demontażu skorodowanej blachy trapezowej bez zniszczenia ocieplenia i sufitu w mieszkaniu poniżej, konieczne jest oczyszczenie skorodowanego pokrycia, naklejenie siatki zbrojącej i zabezpieczenie antykorozyjne resztek blachy trapezowej. Następnie nad tym skorodowanym pokryciem należy wykonać nowe dodatkowe pokrycie dachu z blachy trapezowej i zabezpieczyć je antykorozyjnie jak pozostałą część dachu nad budynkiem. To dodatkowe pokrycie powinno zapewniać stałą wentylację przestrzeni pomiędzy starym skorodowanym i nowym dodatkowo wykonanym pokryciem z blachy trapezowej. Bez wentylacji przestrzeni pomiędzy tymi dwoma pokryciami skraplająca się para wodna z powietrza mogłaby nadal niszczyć resztki starego pokrycia.

Uzgodniono, że Wykonawca spróbuje kupić blachę trapezową T55 identyczną jak ta, z której dach został wykonany. Ponieważ taka blacha od wielu lat nie jest już produkowana, jako alternatywne rozwiązanie uzgodniono, że może zostać wykorzystana blacha z pokrycia wiaty śmietnikowej, a tam zostanie ułożona inna dostępna obecnie blacha trapezowa.

Postanowiono także, że należy pilnie zdjąć całą resztę papy naklejonej na pozostałej części pokrycia dachu z blachy trapezowej nad nieparzystymi mieszkaniami w klatce 80A.

W związku z powyższymi okolicznościami Wykonawca remontu pokrycia dachu naszego budynku mieszkalnego wystąpił do Spółdzielni z wnioskiem o przedłużenie terminu realizacji umowy.

Zarząd postanowił co następuje:

1. Zarząd postanowił zmienić ustalony w umowie zakres rzeczowy robót zwiększając go o konieczne prace ratunkowe obejmujące: zdjęcie całej naklejonej na blachę trapezową papy, wykonanie zabezpieczenia całkowicie przekorodowanego pokrycia dachowego nad klatką schodową 80A oraz o wykonanie nowego dodatkowego pokrycia dachu ponad całkowicie przekorodowanym istniejącym pokryciem z blachy trapezowej.

Ponadto Zarząd postanowił naprawić błąd zaistniały przy podziale remontu na 3 etapy polegający na zaliczeniu wszystkich obróbek blacharskich z całego dachu do „*Etapu 3 – Połacie pokryte papą*” (pozycje: 35, 41, 42), tj. przenieść do „*Etapu 2 – Połacie pokryte blachą trapezową*” z kosztorysu inwestorskiego dla Etapu 3 mylnie tam zaliczoną część obróbek blacharskich, które powinny należeć do Etapu 2, bo dotyczą dachu z blachy trapezowej.

Zawarta z firmą Alpadach umowa o wykonanie robót budowlano-remontowych obejmujących remont pokrycia dachowego budynku przy ul. Sztabowej 78-80A z dnia 10.07.2024 roku w § 7. ust. 9. stanowi: „*Wykonawca zobowiązuje się do wykonania ewentualnych prac dodatkowych zleconych przez Zamawiającego na zasadach określonych w § 3. ust. 7. Umowy*”.

2. Zarząd postanowił zmienić ustalony w umowie termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy na dzień 31.10.2024 r. uwzględniając jednak, że termin zakończenia zależy od możliwości pozyskania nieprodukowanej już niezbędnej blachy trapezowej do wykonania dodatkowego pokrycia oraz od możliwości wykonania koniecznych robót naprawczych. Zawarta z firmą Alpadach umowa o wykonanie robót budowlano-remontowych obejmujących remont pokrycia dachowego budynku przy ul. Sztabowej 78-80A z dnia 10.07.2024 roku w § 2. ust. 2. stanowi: *„Strony postanawiają, że w razie ujawnienia się okoliczności niemożliwych do przewidzenia wcześniej, a uniemożliwiających terminową realizację przedmiotu umowy, Strony mogą zawrzeć aneks do Umowy zawierający zmianę terminu zakończenia realizacji przedmiotu umowy”*.
3. Zarząd postanowił, że wynagrodzenie za wykonanie robót dodatkowych zostanie ustalone zgodnie z § 3. ust. 7. Umowy powykonawczo po ustaleniu całkowitego koniecznego zakresu robót dodatkowych. Zawarta z firmą Alpadach umowa o wykonanie robót budowlano-remontowych obejmujących remont pokrycia dachowego budynku przy ul. Sztabowej 78-80A z dnia 10.07.2024 roku w § 3. ust. 7. stanowi: *„W przypadku wystąpienia robót uzupełniających zastosowanie będą miały jednostkowe ceny zawarte w kosztorysie ofertowym Wykonawcy stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy. W innym wypadku Wykonawca przed wykonaniem prac przedstawi każdorazowo ofertę uzupełniającą do uzgodnienia i zatwierdzenia przez Zamawiającego. Wykonanie robót uzupełniających wymaga uprzedniej akceptacji Zamawiającego, pod rygorem utraty prawa do żądania przez Wykonawcę dodatkowego wynagrodzenia”*.

Zarząd podjął Uchwałę nr 1/28/2024 z dnia 30 września 2024 r. w sprawie zawarcia aneksu do umowy o wykonanie remontu pokrycia dachu „Etap 2 – Połacie pokryte blachą trapezową” naszego budynku mieszkalnego zawartej w dniu 10.07.2024 roku. Uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Uchwała nr 1/28/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 30 września 2024 r.

w sprawie aneksu do umowy o wykonanie remontu pokrycia dachu Etap 2.

Działając w ramach posiadanych kompetencji, określonych w § 59. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu, Zarząd postanawia, co następuje.

§ 1.

W związku ze stwierdzeniem następujących okoliczności związanych z remontem pokrycia dachu „*Etap 2 – Połacie pokryte blachą trapezową*”:

- w trakcie robót remontowych dachu stwierdzono, że kilkanaście lat temu na istniejące oryginalnie pokrycie z blachy trapezowej nad mieszkaniami w klatce 80A po lewej stronie (nieparzystymi) została naklejona papa termozgrzewalna; rozwiązanie to jest sprzeczne z zasadami sztuki budowlanej i sprzeczne z warunkami technicznymi wykonywania pokryć dachowych; papa naklejona na blachę trapezową zwisa popękana pomiędzy fałdami blachy, na papie występuje zaawansowana korozja biologiczna (glony i grzyby), co dodatkowo dyskwalifikuje możliwość jakiegokolwiek naprawy tego pokrycia; w związku z tym zdecydowano o konieczności usunięcia całej papy naklejonej na blachę trapezową nad klatką schodową 80A i wykonaniu remontu odkrytej blachy trapezowej identycznie jak na pozostałej części dachu,
- po zdjęciu papy stwierdzono, że na skutek popełnionych kilkanaście lat temu krytycznych błędów budowlanych doszło do całkowitego zniszczenia blachy trapezowej pod papą – blacha przekorodowała na wylot; skorodowane pokrycie z blachy trapezowej obecnie nie tylko nie przenosi już wymaganych normatywnych obciążeń, ale wprost bezpośrednio zagraża katastrofą, tj. zapadnięciem się do mieszkania pod dachem (adaptacji strychu),
- ze względu na brak możliwości demontażu skorodowanej blachy trapezowej pokrycia bez zniszczenia ocieplenia i sufitu w mieszkaniu poniżej, konieczne jest oczyszczenie skorodowanego pokrycia, naklejenie siatki zbrojącej i zabezpieczenie antykorozyjne zniszczonej blachy trapezowej; następnie nad tym skorodowanym pokryciem należy wykonać nowe dodatkowe pokrycie dachu z blachy trapezowej identyczne jak na pozostałej części dachu oraz zabezpieczyć je antykorozyjnie jak pozostałą część dachu nad budynkiem,

Zarząd postanowił podjąć następujące decyzje w sprawie Umowy o wykonanie remontu pokrycia dachu „*Etap 2 – Połacie pokryte blachą trapezową*” budynku mieszkalnego przy ul. Sztabowej 78-80A, zawartej w dniu 10.07.2024 roku we Wrocławiu:

1. Na podstawie § 7. ust. 9. Umowy Zarząd postanowił zmienić ustalony w § 1. zakres rzeczowy przedmiotu umowy zwiększając go o konieczne prace ratunkowe obejmujące wykonanie zabezpieczenia zagrażającej katastrofą całkowicie przekorodowanej części pokrycia dachowego nad klatką schodową 80A oraz wykonanie nowego dodatkowego pokrycia z blachy trapezowej ponad istniejącym całkowicie skorodowanym pokryciem.
2. Na podstawie § 2. ust. 2. Umowy Zarząd postanowił zmienić ustalony w § 2. ust. 1. termin zakończenia przedmiotu umowy na dzień 31.10.2023 r. uwzględniając jednak, że termin ten zależy od możliwości pozyskania nieprodukowanej już blachy trapezowej oraz od możliwości wykonania koniecznych robót ratunkowych i naprawczych.

3. Na podstawie § 3. ust. 7. Umowy Zarząd postanowił, że wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie robót dodatkowych zostanie określone po ustaleniu całkowitego koniecznego zakresu i kosztów robót dodatkowych.

§ 2.

1. Popelnione kilkanaście lat temu błędy w robotach remontowych pokrycia dachu, o których mowa w § 1. niniejszej Uchwały Zarządu, skutkują obecnie zagrożeniem bezpieczeństwa użytkownika budynku i stratami materialnymi. Wymagają pilnego wykonania robót ratunkowych i naprawczych, które nie były przewidziane na etapie podpisywania Umowy o wykonanie remontu pokrycia dachu „*Etap 2 – Połacie pokryte blachą trapezową*” zawartej w dniu 10.07.2024 r.
2. Fundusz remontowy Spółdzielni na 2024 rok nie zawiera wystarczającej rezerwy środków finansowych na wykonanie koniecznych robót ratunkowych i naprawczych. Dla sfinansowania tych robót dodatkowych niezbędna będzie rezygnacja z części innych zadań z Planu remontowego na 2024 rok.

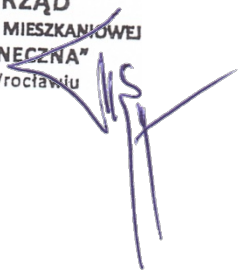
§ 3.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 4.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu





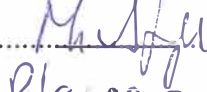

NOTATKA ZE SPOTKANIA KOORDYNACYJNEGO

Spisana dnia 24.09.2024 r.

w sprawie:

Remont pokrycia dachu "Etap 2 - Potacie pokryte blachą trapezową"

Obecni:

Lp.	Imię i nazwisko	Przedstawiciel	Podpis
1.	Marek Kwiatkowski	SM Słoneczna	
2.	Adam Mostowski	Inspektor Nadzoru Bud.	
3.	Paweł Michalski	- Wykonawca	
4.	Karol Polewsky	- Zarządca	
5.			

Ustalenia:

Ustalenia notatki (w zależności od etapu realizacji zadania) powinny obejmować przynajmniej: stopień realizacji umowy i uzgodnień z poprzedniego spotkania koordynacyjnego, ocenę zakresu rzeczowego dokumentacji, kontrolę wymaganych uzgodnień dokumentacji, opinię w sprawie sieci i możliwych kolizji z innymi obiektami budowlanymi, ocenę niektórych kosztów, ocenę zaawansowania robót w stosunku do harmonogramu – ewentualne terminy rozpoczęcia i zakończenia zadań, uwagi w sprawie organizacji placu budowy i ocenę dojazdów do placu budowy oraz ewentualne uwagi o projektach organizacji ruchu zastępczego.

Wykonawca zwołał spotkanie robocze w sprawie ustalenia sposobu remontu pokrycia dachu nad mieszkaniami w klatce schodowej 80A po lewej stronie (nieparzystymi). Dokumentacja remontu i umowa nie obejmują zgłoszonego przez Wykonawcę problemu związanego z pokryciem papy termozgrzewalną blachy trapezowej.

Dobryta się wzięła na dachu.

Na dachu nad mieszkaniami nieparzystymi kilkanaście lat temu na blachę trapezową pokrycia została nakleciona papa termozgrzewalna. Takie rozwiązanie było całkowicie niezgodne z zasadami sztuki budowlanej i całkowicie niespójne z warunkami technicznymi wykonywania pokryć dachowych.

Naklejenie papy na blachę trapezową spowodowało, że w każdej faldzie papa wisiała w powietrzu pomiędzy sąsiednimi faldami blachy.

Obecnie ta zwisająca papa rozapadła się, i popękata co kilkanaście centymetrów wzdłuż każdej faldy przez całą szerokość budynku. Doobrotowo na tej papie występuje korozja biologiczna (grzyby, glony), co również całkowicie dyskwalifikuje jakiegokolwiek naprawienia tego pokrycia.

Wykonano dokumentację fotograficzną tej faszertki. Ustalono, że konieczne jest zdjęcie całej papy z blachy faldowej i wykonanie remontu pokrycia dachu nad niepowyższymi mieszkańcami w klatce 80A. Zgodnie z dokumentacją remontu dla pozostałej części dachu.

Na tym notatkę zakończono i podpisano.







NOTATKA ZE SPOTKANIA KOORDYNACYJNEGO

Spisana dnia 27.09.2024 r.

w sprawie:

Remont pokrycia dachu etap 2 - Potacie
pokryte blachą trapezową."

Obecni:

Lp.	Imię i nazwisko	Przedstawiciel	Podpis
1.	Marek Kuciński	SM Stoweczna	
2.	Adam Mostowski	Inżynier Nadzoru	
3.	Paweł Michalski	- Wykonawca	Michalski
4.	Karol Polewczyk	- Zarządca	Polewczyk
5.			

Ustalenia:

Ustalenia notatki (w zależności od etapu realizacji zadania) powinny obejmować przynajmniej: stopień realizacji umowy i uzgodnień z poprzedniego spotkania koordynacyjnego, ocenę zakresu rzeczowego dokumentacji, kontrolę wymaganych uzgodnień dokumentacji, opinię w sprawie sieci i możliwych kolizji z innymi obiektami budowlanymi, ocenę niektórych kosztów, ocenę zaawansowania robót w stosunku do harmonogramu – ewentualne terminy rozpoczęcia i zakończenia zadań, uwagi w sprawie organizacji placu budowy i ocenę dojazdów do placu budowy oraz ewentualne uwagi o projektach organizacji ruchu zastępczego.

Wykonawca zwrócił kolejne spotkanie robocze w sprawie sposobu wykonania remontu pokrycia dachu nad mieszkaniem w klatce 80A polewej stronie (nieparzystym). Odbyła się wizja na dachu, zgodnie z notatką z dnia 24.09.2024 r. Wykonawca zdjęł papę naklejoną na blachę trapezową z części pokrycia sąsiadującej z klatką schodową. Po zdjęciu papę okazało się, że na skutek poprzednich kilkanaście lat temu krytycznych błędów budowlanych doszło do całkowitego zniszczenia blachy trapezowej pod papą - blacha przekorodowała na wyłot, w miejscach gdzie jeszcze pozostały cienkie resztki blachy można je przebić palcem. Blacha trapezowa rozpada się na mniejsze fragmenty połączone ze sobą, nie przedziurawiając jeszcze do końca resztkami blachy. Przez dziury w blasze trapezowej widać membranę okrywającą ocieplenie dachu nad mieszkaniem poniżej.

Szkodowane pokrycie z blachy trapezowej obecnie nie ma już wymaganej nośności, nie tylko nie przenosi normalnych obciążeń, ale bezpośrednio zagrożona zapadnięciem się, pokrycia do mieszkania pod dachem.

Wykonano dokumentację fotograficzną stanu pokrycia. Ustalono, że ze względu na brak możliwości demontażu uszkodzonej blachy trapezowej, bez zniszczenia ocieplenia i sufitu w mieszkaniu poniżej, konieczne jest oczyszczenie uszkodzonego pokrycia, naklejenie siatki i zabezpieczenie antykorozyjne ~~z~~ zniszczonej blachy trapezowej. Następnie nad tym uszkodzonym pokryciem należy wykonać nowe dodatkowe pokrycie dachu z blachy trapezowej i zabezpieczyć je antykorozyjnie jak pozostała część dachu. To dodatkowe pokrycie powinno zapewnić wentylację przestrzeni pomiędzy starym uszkodzonym i nowym dodatkowo wykonanym pokryciem z blachy trapezowej. Bez wentylacji przestrzeni pomiędzy tymi dwoma pokryciami skwaplająca się para wodna z powietrza będzie mogła niszczyć resztki starego pokrycia.

Ustalono, że Wykonawca spróbuje kupić blachę T55 identyczną, jak ta uszkodzona. Ponieważ taka blacha od lat nie jest już produkowana, jako alternatywne rozwiązanie ustalono, że może zostać wykorzystana blacha z pokrycia wiaty śmietnikowej, a tam zostanie utworzona imiła dostępna obecnie blacha trapezowa.

Na tym notatkę zakończono i podpisano.

