



# **Spółdzielnia Mieszkaniowa SŁONECZNA**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni

Wrocław, dnia 5 czerwca 2025 roku



# Podstawowe informacje o Spółdzielni

## Stan prawny

Spółdzielnia została utworzona w dniu 07.01.1992 r. i została wpisana do rejestru sądowego dnia 03.03.1993 r.

Spółdzielnia jest podmiotem gospodarczym zarejestrowanym w KRS: 0000180873.

## Struktura własności

| Rodzaj własności                          | Liczba lokali | Udział [%] |
|---|---------------|------------|
| Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | 27            | 43,6%      |
| Odrębna własność lokalu                   | 31            | 56,4%      |
| Razem                                     | 58            | 100,0%     |

## Stan faktyczny

Spółdzielnia posiada jedną nieruchomość o pow. **2840 m<sup>2</sup>** zabudowaną budynkiem mieszkalnym o całkowitej pow. użytkowej **4357.4 m<sup>2</sup>**.

Spółdzielnię tworzy **75** członków.

## Stan budynku

Budynek mieszkalny został odebrany w dniu 20.12.1990 r. i zasiedlony na początku 1991 r.

W budynku jest **56** mieszkań i **2** lokale użytkowe.

W budynku mieszka **117** mieszkańców.

Budynek jest w zadowalającym stanie technicznym, ale wymaga pilnych remontów.

# Organy statutowe Spółdzielni

Aktem normującym stosunki prawne wewnątrz Spółdzielni jest Statut SM „Słoneczna” ustawowo zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabryczna VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego. Obowiązujący Statut jest dostępny na stronie internetowej Spółdzielni: <https://sloneczna.wroclaw.pl/dokumenty-podstawowe/>

## Walne Zgromadzenie

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi i Statutem Spółdzielni Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

## Rada Nadzorcza

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi i Statutem Spółdzielni Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę nad działalnością Spółdzielni. Kadencja obecnej Rady Nadzorczej kończy się na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu.

## Zarząd

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi i postanowieniami Statutu Spółdzielni Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz.

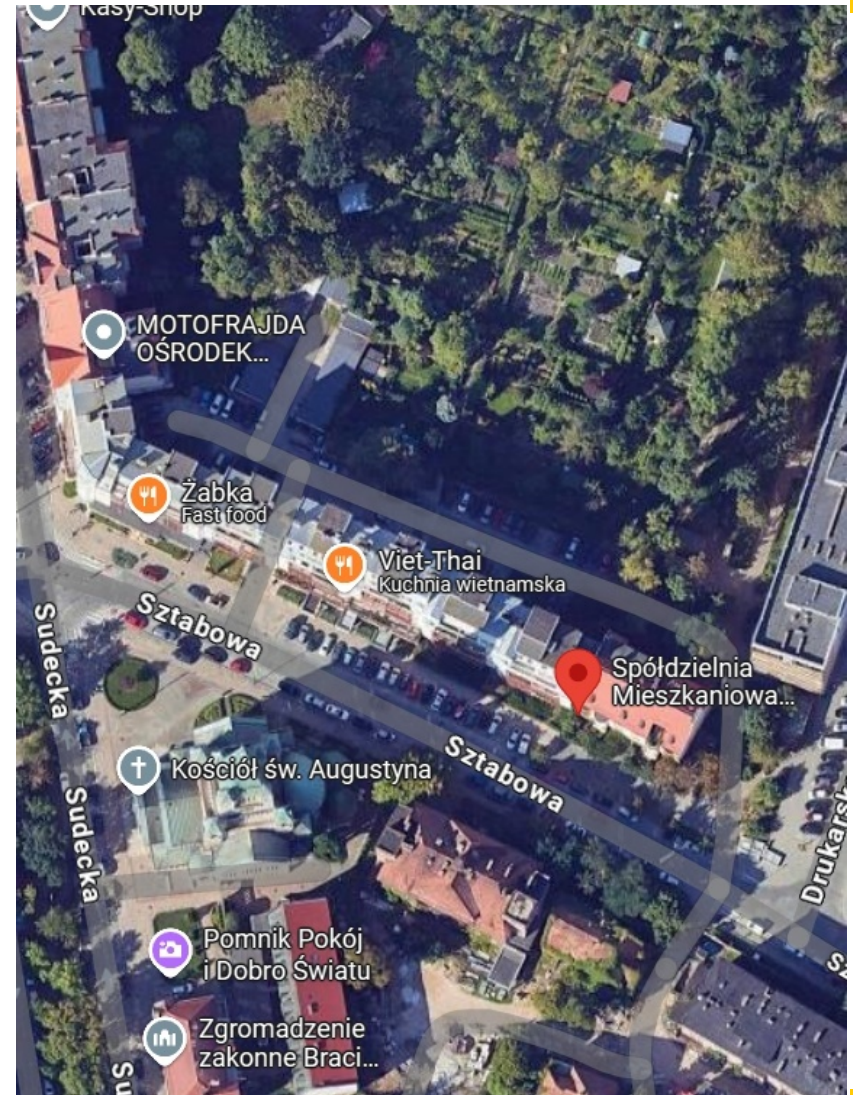
# Funkcjonowanie Spółdzielni

W 2024 roku funkcjonowanie Spółdzielni opierało się na zasadach ustanowionych na początku 2021 roku, kiedy to zmienił się sposób zarządzania nieruchomością – zaangażowano profesjonalnego zarządcę nieruchomości, wprowadzone zostały nowoczesne formy kontaktów i sposoby wymiany informacji, a członkowie Spółdzielni uzyskali możliwość bezpośredniego dostępu do informacji o stanie swoich spraw w Spółdzielni.

W 2024 roku sprawnie funkcjonowały następujące rozwiązania organizacyjne:

- całodobowy dostęp do Internetowej Kartoteki Mieszkańca, umożliwiającej przeglądanie istotnych informacji dotyczących lokalu, zawierających wyszczególnienie naliczonych opłat, dokonywanych wpłat i stanu rozliczeń ze Spółdzielnią,
- system zgłaszania awarii smartfonem oparty na kodach QR lub poprzez przesyłanie zgłoszenia z domowego komputera na dedykowaną stronę internetową,
- system alertowego powiadomienia SMS-ami o awariach i nagłych zdarzeniach oraz
- kontakt za pośrednictwem poczty elektronicznej.

W okresie sprawozdawczym, tj. w 2024 roku, kompleksową obsługę Spółdzielni świadczyła firma „WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości” z Poznania.



# Udostępniane dokumenty

Dokumenty udostępnione przez Spółdzielnię na stronie internetowej

<https://sloneczna.wroclaw.pl>

to akty prawne stanowiące podstawę jej działania, wymagane prawem wewnętrzne regulacje dotyczące Spółdzielni oraz niektóre dokumenty wytwarzane przez organy statutowe Spółdzielni w trakcie swojego funkcjonowania.

Spółdzielnia publikuje na swojej stronie internetowej m.in.:

- ustawy, Statut, regulaminy,
- protokoły Walnego Zgromadzenia, protokoły posiedzeń Rady Nadzorczej, protokoły posiedzeń Zarządu,
- sprawozdania z działalności w latach poprzednich,
- plany,
- informacje o sposobach funkcjonowania, w tym o:
  - ✓ Internetowej Kartotece Mieszkańca,
  - ✓ sposobach zgłaszania awarii,
  - ✓ powiadomieniach alertowych,
- informacje o zarządcy nieruchomości,
- informacje o remontach,
- telefony alarmowe,
- informacje o dostawcach mediów i usługodawcach
- oraz komunikaty istotne dla członków Spółdzielni, właścicieli lokali i mieszkańców.

Start - Dokumenty - Działania - Przetargi

## Spółdzielnia Mieszkaniowa "Słoneczna"

Więcej

**Biuro Spółdzielni**  
Wrocław, ul. Sztabowa 80A

**Telefon**  
717 845 943

**Pon.-Pt. 8:00 - 16:00**  
biuro@sloneczna.wroclaw.pl

**OBŚLUGA Usługi zewnętrzne**

oprócz dostawców mediów: • woda - MPWiK S.A. 50-421 Wrocław, ul. Na Grobli 19, • ciepło - Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o., 50-304 Wrocław, ul. Słonimskiego 1a, • prąd - TAURON Sprzedaż Sp. z o.o., 30-417 Kraków, ul. Łagiewnicka 60, • obsługa mieszkańcówek, lokali i nieruchomości wspólnej świadczą dla Spółdzielni także następujące profesjonalne firmy:

**Zarządzanie nieruchomością**  
WZN, tel. 502 220 702

**Windy**  
Lift-System, tel. 783 522 501

**Odpady**  
Ekosystem, tel. 717 586 911

**JAK DZIAŁAMY**

### Funkcjonowanie Spółdzielni

Funkcjonowanie Spółdzielni dostosowaliśmy do dzisiejszych standardów obsługi i dzisiejszych technologii. Zmienił się sposób zarządzania nieruchomością, wprowadzone zostały nowoczesne sposoby kontaktów i wymiany informacji, a członkowie spółdzielni uzyskali możliwość bezpośredniego dostępu do informacji o stanie swoich spraw w Spółdzielni.

ul. Sztabowa 80  
Klatka schodowa  
Zeskanuj, jeżeli chcesz zgłosić usterkę w częściach wspólnych.

Internetowa Kartoteka

# Gospodarka finansowa Spółdzielni w 2024 roku

Spółdzielnia działa w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy o rachunkowości oraz na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych zgodnie z przyjętą w Spółdzielni polityką rachunkowości.

Szczegółowe wyniki finansowe Spółdzielni zostały przedstawione w „Sprawozdaniu finansowym za 2024 rok”.

Podstawowe informacje z Rachunku zysków i strat za 2024 rok

| Wyszczególnienie                               | Stan na dzień 31.12.2024 r. |
|--|-----------------------------|
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi | 748 302,28                  |
| Koszty działalności operacyjnej                | 748 728,78                  |
| Zysk (strata) netto                            | -1 626,75                   |

Spółdzielnia osiągnęła ujemny wynik finansowy netto (stratę netto) w wysokości -1 626,75 zł.

**Uwaga:** W 2020 roku ujemny wynik na GZM wyniósł -39 531,45 zł netto i zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/5/2020 z dnia 10 grudnia 2020 roku strata ta jest rozliczana przez 10 kolejnych lat, tj. w okresach sprawozdawczych od 2021 roku do 2030 roku.

Dlatego wynik finansowy na GZM netto za 2024 rok został obliczony już po odjęciu (potrąceniu) z tego wyniku kwoty 3 953,15 zł, czyli po spłacie 1/10 straty z 2020 roku.

Na dzień 31.12.2024 r. nie były znane żadne zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w niezmiennym zakresie.

# Działalność Spółdzielni w 2024 roku

**W 2024 roku** Zarząd odbył 34 protokołowane posiedzenia. Wszystkie protokoły posiedzeń Zarządu wraz z podjętymi uchwałami zostały upublicznione na stronie internetowej Spółdzielni: <https://sloneczna.wroclaw.pl/dokumenty-zarzadu-2024-r/>

**Wiosną 2024 roku** Zarząd ponownie przeanalizował uzyskane rok wcześniej oferty na remont dachu „Etap 2 – Połacie dachu pokryte blachą trapezową” i wystąpił do wszystkich oferentów z wnioskiem o ponowne przeanalizowanie możliwości obniżenia cen ofert. Zarząd przeprowadził także wspólnie z WZN poszukiwania dodatkowych potencjalnych wykonawców remontu pokrycia dachu oraz rozesłał dodatkowe zapytania ofertowe. Następnie Zarząd przeprowadził jeszcze negocjacje z oferentami, którzy złożyli oferty.

W efekcie tych zabiegów Spółdzielnia uzyskała ofertę znacząco tańszą od najtańszej oferty z 2023 r.

Zawierając umowę Zarząd był świadomy, że będzie to umowa o największy w historii Spółdzielni remont i że spowoduje on całkowite wykorzystanie wszystkich środków finansowych z funduszu remontowego. Zarząd wiedział jednak, że już nie uda się ponownie uzyskać tak korzystnej oferty, a co za tym nie uda się zrealizować tego remontu bez zaciągania kredytu lub konieczności zbierania dodatkowych środków.

Zarząd wiedział również, że zadanie jest obciążone znacznym ryzykiem, bo zagrożeniem mogła okazać się konieczność wykonania jakichś robót dodatkowych, na które nie było już żadnej rezerwy finansowej. Zarząd podpisał jednak tę umowę, bo wiedział, że remont dachu „**Etap 2 – Połacie dachu pokryte blachą trapezową**” jest konieczny ze względu na zły stan techniczny dachu.

## Dach przed remontem - Sztabowa 78







# Dach przed remontem - Sztabowa 78A







## Dach przed remontem - Sztabowa 80







# Dach przed remontem - Sztabowa 80A







# Fotografie dachu przed remontem

Dodatkowe fotografie obrazujące wady pokrycia dachu oraz wady tynków kominów i ścian ponad dachem.

([Dach przed remontem](#))



# Działalność Spółdzielni w 2024 roku, c.d.

**W czerwcu 2024 r.** odbyło się Walne Zgromadzenie. Na wniosek Rady Nadzorczej w jego porządku obrad ponownie znalazła się sprawa uregulowania zasad parkowania na terenie Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie oprócz standardowych uchwał kwitujących 2023 rok, podjęło także uchwałę nr 6 w sprawie uregulowania zasad parkowania na terenie Spółdzielni zatwierdzającą „Regulamin parkowania na terenie S.M. „Słoneczna”.

Protokół Walnego Zgromadzenia znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni <https://sloneczna.wroclaw.pl/wp-content/uploads/2024/07/Protokol-Walnego-Zgromadzenia-za-2023-rok.pdf>

**W lipcu 2024 r.** zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Zarząd zawarł z firmą Prawne Rozwiązania Parkingowe z Katowic umowę o sprawowanie nadzoru nad ruchem pojazdów mechanicznych oraz nad ich parkowaniem na terenie Spółdzielni.

Od dnia 29 lipca 2024 r. na naszym parkingu mogą parkować jedynie upoważnieni użytkownicy posiadający identyfikatory parkingowe.

**REGULAMIN PARKOWANIA**

**STREFA A**

**Kierowco!**  
chcesz uniknąć opłaty z tytułu najmu **MIEJSCA** parkingowego, przestrzegaj regulaminu.

**ZABRANIA SIĘ PARKOWANIA:**

1. bez stosownego upoważnienia przypisanego do lokalu
2. na chodnikach, trawnikach i ciągach komunikacyjnych
3. w miejscach dojazdu do garaży czy śmietników.
4. w miejscach oznakowanych znakami zakazu parkowania i postoju. B-36
5. w miejscach oznakowanych kopertą i stref wjazdowych do posesji

**CENNIK OPŁAT**

**500PLN** z VAT  
NAJEM MIEJSCA PARKINGOWEGO NA 24H PŁATNO PO 7 DNIA

**200PLN** z VAT  
NAJEM MIEJSCA PARKINGOWEGO NA 24H PŁATNO DO 7 DNIA

**1230PLN** z VAT  
KOLEJNY POJAZD

**OBIEKT MONITOROWANY TEREN PRYWATNY**

Przedsiębiorstwo Prawne Rozwiązania Parkingowe z Katowic

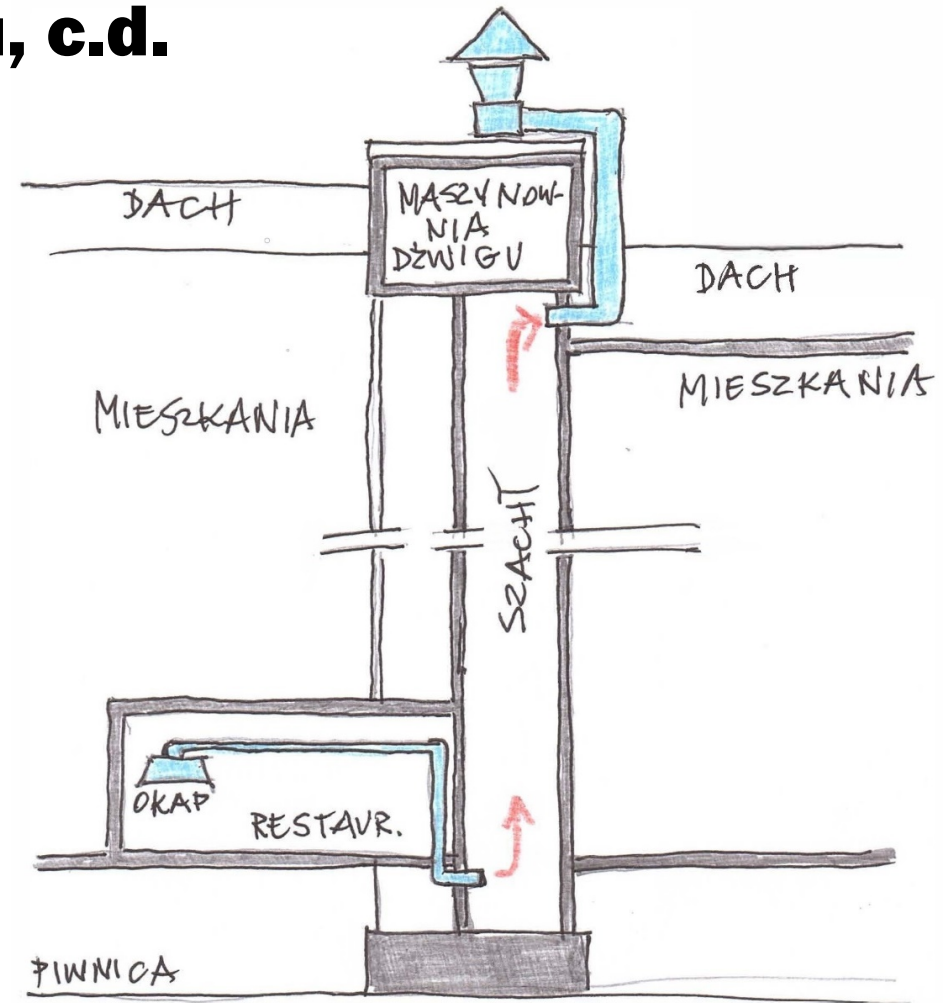
T2024

## Działalność Spółdzielni w 2024 roku, c.d.

**W sierpniu 2024 roku** Zarząd zajął się wentylacją mechaniczną z lokalu gastronomicznego Viet-Thai, która od lat stanowi zagrożenie pożarowe i sanitarne dla bezpieczeństwa naszego budynku.

W lokalu wykonano mechaniczną wentylację z okapów kuchennych na dach budynku, ale wentylacja ta nie ma ciągłych przewodów. Kanał wentylacyjny zbierający opary z okapu kuchennego schodzi do piwnicy i urywa się po wejściu do szachtu istniejącego za szybem windy. Ten szacht nie był przystosowany do wykorzystywania na potrzeby wentylacji – nie ma nawet wylotu ponad dach, kończy się ślepo pod płytą żelbetową maszynowni windy, bo został zaprojektowany na zsyp śmieciowy. Jednak już w trakcie budowy zrezygnowano z tego pomysłu i szacht pozostał pusty i zaślepiony.

Wrzucono po prostu do tego szachtu wszystkie opary z nad kuchni, a 24 metry wyżej, pod maszynownią windy i nad ostatnim mieszkaniem, w niedostępnym poddaszu, wyprowadzono z niego po ścianie zewnętrznej blaszany kanał wentylacyjny na dach, gdzie wyrzuca opary kuchenne z olejem bezpośrednio na dach pokryty papą.



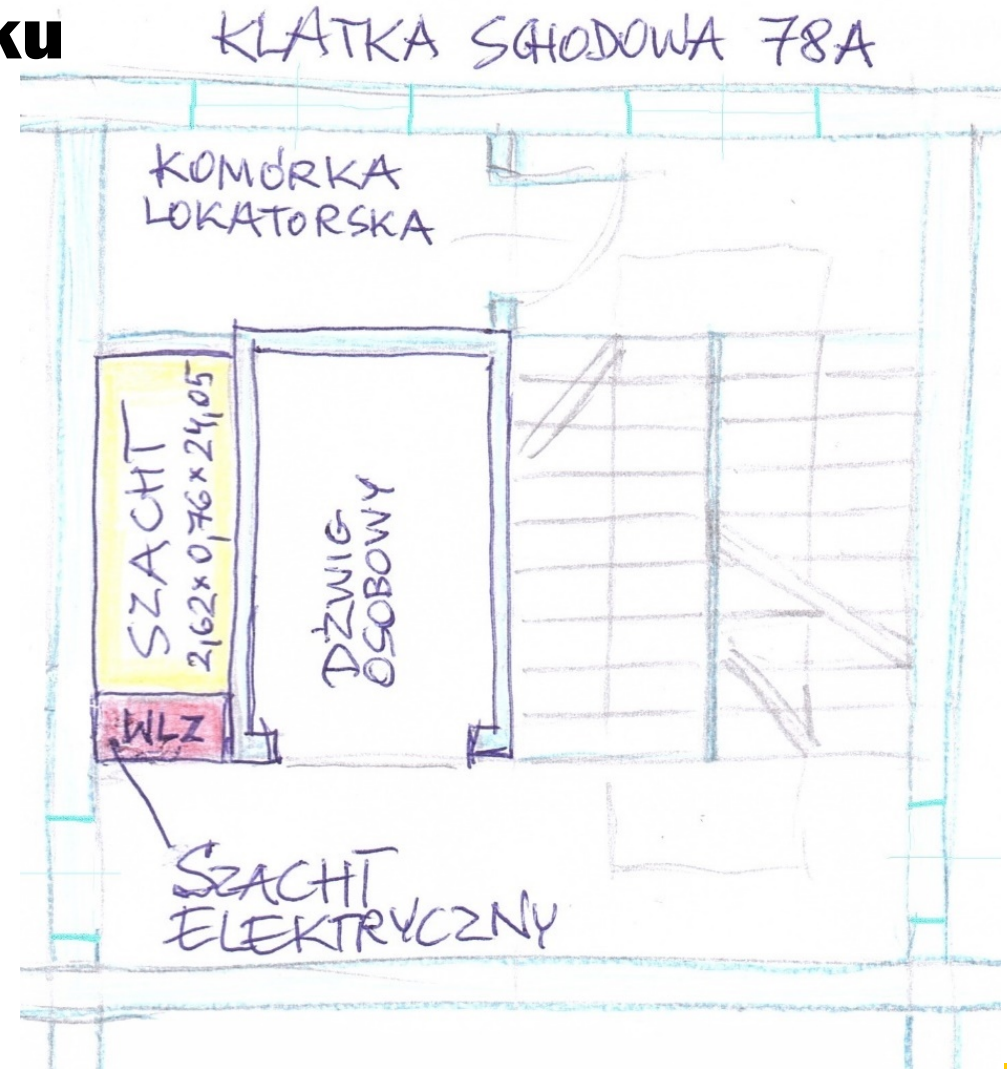
# Działalność Spółdzielni w 2024 roku

Do tego układu wentylacji mechanicznej nie wbudowano żadnych filtrów, więc cały szacht za szybem windy jest zalany olejem wytrącanym z oparów kuchennych.

Powoduje to zagrożenie bezpieczeństwa pożarowego i sanitarnego. Nie ma jednak możliwości oczyszczenia szachtu, bo nie ma do niego dostępu. Szacht nie ma żadnych otworów ani mogących stanowić dostęp dla ludzi, ani nawet otworów technologicznych do kontroli i czyszczenia.

Ponadto wentylacja wyrzuca kałuże oleju przez wentylator na dach papowy. Ten wyrzucany olej i kałuże oleju na papie mogą się zapalić od zatarcia silnika, zatarcia wentylatora lub od zaiskrzenia w układzie zasilania wentylatora.

Dodatkowym zagrożeniem jest to, że szacht na całej swojej wysokości (24 metry) przylega bezpośrednio do szachtu elektrycznego, w którym umieszczone są wewnętrzne linie zasilające (**WLZ**) do mieszkań oraz klatki schodowej, piwnic, dźwigu, bezpieczników i liczników prądu.



# Fotografie wentylacji mechanicznej

Wnętrze szachtu za szybem windy.

Fotografie obrazują wady wentylacji z restauracji Viet-Thai oraz zagrożenia dla budynku.

([Stan wentylacji](#))



# Działalność Spółdzielni w 2024 roku, c.d.

**We wrześniu 2024 roku** obawiając się zagrożenia bezpieczeństwa budynku przez wentylację mechaniczną z restauracji, Zarząd zlecił dwie ekspertyzy techniczne: instalacyjno- budowlaną i przeciwpożarową. Po rozkuciu i oględzinach szachtu za szybem windy oraz wentylacji mechanicznej zostały opracowane obydwie ekspertyzy, które w całości potwierdzają zastrzeżenia Zarządu.

## Z ekspertyzy instalacyjno-budowlanej

autorstwa mgr inż. Ewy Tekieli – uprawnienia budowlane 331/DOŚ/11 i mgr inż. Grzegorza Wieczorka – uprawnienia budowlane 250/DOŚ/13, wynika, że:

„Obecny stan instalacji wentylacyjnej stanowi potencjalne zagrożenie pożarowe: Okap w restauracji pracuje nad gazowymi urządzeniami grzewczymi, które są źródłami zanieczyszczeń powietrza parą wodną, dymem, ciepłem i zapachami. Tłuste cząsteczki z oparów osadzają się w przewodach wentylacyjnych, co stanowi potencjalne zagrożenie pożarowe.

Nieszczelności kanałów oraz wycieki oleistej substancji potęgują ryzyko pożaru. W przypadku zapłonu istnieje wysokie ryzyko rozprzestrzeniania się ognia w niedostępnym miejscu (brak dostępu do kanału, po oględzinach kanał ponownie zamurowano) i na znacznej wysokości - ponad 20 m.

Należy niezwłocznie zadbać o doprowadzenie stanu instalacji w lokalu i pozostałych częściach budynku do zgodności z przepisami oraz o doprowadzenie istniejącej instalacji do stanu niezagrażającego użytkowaniu budynku i mieszkańców w tym usunąć zalegające oleiste spływające substancje na dachu, w kanałach i szybie ceglano-żelbetowym nieprzystosowanym do wentylowania kuchni i odprowadzania oparów z nad okapu.”

# Działalność Spółdzielni w 2024 roku, c.d.

## Z ekspertyzy w zakresie ochrony przeciwpożarowej

autorstwa mgr inż. Damiana Popczyka – rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, nr uprawnień 639/2015, wynika, że:

„Obecny stan instalacji wentylacji mechanicznej w części mieszkalnej (m.in. w ewakuacyjnej klatce schodowej) może spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienie prowadzenia działań ratowniczych i/lub ewakuację z budynku.

Występowanie w całej instalacji wentylacji mechanicznej oraz na dachu budynku mazi charakterystycznej dla zużytego oleju, świadczy prawdopodobnie o braku filtra tłuszczu na początku instalacji wentylacji lub innego systemu zapobiegającego obecnej sytuacji wentylacji mechanicznej. Występujące zanieczyszczenie oraz próby uszczelniania przeciwpożarowej klapy odcinającej prawdopodobnie przyczyniły się już do jej niesprawności. Wykorzystanie istniejącego szachtu, przy szybie dźwigu osobowego i szybie instalacji elektrycznej, przygotowanego projektowo pod zsyp odpadów (zgodnie z archiwalnymi planami budynku), jako kanału wentylacyjnego, w którym znajdują się inne instalacje jest niezgodne z przepisami techniczno- budowanymi.

Mając na względzie bezpieczeństwo pożarowe lokatorów części mieszkalnej, użytkowników i pracowników lokalu gastronomicznego, należy niezwłocznie podjąć stosowne działania mające zapewnić właściwy poziom ochrony przeciwpożarowej budynku.

Przeciwpożarowa klapa odcinająca stanowi element urządzenia przeciwpożarowego. Zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej powinna m.in. być poddawana przeglądom technicznym i czynnościom konserwacyjnym. Przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne powinny być przeprowadzane w okresach ustalonych przez producenta, nie rzadziej jednak niż raz w roku.”

# Działalność Spółdzielni w 2024 roku

**W listopadzie 2024 roku** w związku z ustaleniami ekspertyz Zarząd postanowił wystąpić do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia z wnioskiem o wydanie właścicielowi lokalu użytkowego, w którym funkcjonuje restauracja Viet-Thai:

- zakazu eksploatacji szachtu za szybem windy w obrębie klatki schodowej 78A jako kanału wentylacyjnego przez wentylację mechaniczną restauracji Viet-Thai
- oraz nakazu usunięcia uchybień wentylacji mechanicznej stwierdzonych w dwóch opisanych wyżej ekspertyzach lub nakazu wykonania prawidłowej wentylacji mechanicznej tego lokalu użytkowego spełniającej wszelkie wymagania prawa i obowiązujących norm technicznych.

Zarząd podkreśla, że właściciel lokalu użytkowego i właściciele restauracji nie uzyskali od Spółdzielni żadnych zgód na dysponowanie częścią nieruchomości wspólnej na potrzeby wykonanej wentylacji. Zatem szacht za szybem windy jest przez nich użytkowany bezpodstawnie.





# Remonty

Na 2024 rok Zarząd zaplanował przeprowadzić jedno duże zadanie:

## **Remont pokrycia dachu „Etap 2 – Połacie pokryte blachą trapezową”.**

Zarząd założył, że zadanie to zostanie sfinansowane wyłącznie ze środków funduszu remontowego. Było to założenie możliwe do wykonania tylko pod warunkiem, że nie wydarzy się nic, co dodatkowo obciąży budżet funduszu remontowego, bo planowany koszt tego remontu wykorzystywał wszystkie dostępne środki finansowe z funduszu remontowego.

Zadanie to było kontynuacją wykonanego w poprzednim roku remontu pn. „**Etap 1 – „Kominy i ściany ponad dachem”**”, który obejmował: naprawę, uzupełnienie tynków kominów i ich malowanie, naprawę i impregnację czap kominowych środkami bitumicznymi, naprawę i uzupełnienie brakujących siatek ochronnych na wylotach kanałów wentylacyjnych, malowanie tynków kominów, naprawę, przecierkę i malowanie tynków ścian ponad dachem oraz osadzenie brakujących kraterki w otworach wentylacyjnych. Roboty te musiały być wykonane przed remontem pokrycia dachu, żeby później przy ich wykonywaniu nie niszczyć wyremontowanego wcześniej pokrycia.

([Dach po Etapie 1](#))



## Remonty c.d.

„Remont pokrycia dachu, Etap 2 – Połacie pokryte blachą trapezową” obejmował: mycie i oczyszczenie z rdzy (wodą pod ciśnieniem 300 Bar) blach trapezowych i obróbk blacharskich, wymianę obróbk blacharskich nie nadających się do wykorzystania, zabezpieczenie uszkodzonych mocowań blachy trapezowej do konstrukcji dachu, wtopienie wkładki zabezpieczającej na wszystkich złączach blach, pokrycie blach trapezowych i obróbk natryskowymi powłokami antykorozyjnymi **NOXAN RD Elastometal**, a dachu od frontu dodatkowo warstwą zabezpieczającą **RD Metal Unicoat** w kolorze istniejącego wcześniej pokrycia.

Był to największy w historii Spółdzielni remont i zawierając umowę o te roboty Zarząd był świadomy, że spowoduje on całkowite wykorzystanie wszystkich dostępnych środków finansowych z funduszu remontowego.

Zarząd wiedział także, że zadanie jest obciążone znacznym ryzykiem, bo zagrożeniem mogła okazać się konieczność wykonania nieprzewidzianych robót dodatkowych, na które nie było już żadnej rezerwy finansowej.

Umowa została skutecznie zrealizowana w drugiej połowie 2024 roku pomimo napotkania nieprzewidywanych poważnych przeszkód.



# Fotografie dachu w trakcie remontu

Dodatkowe fotografie obrazujące wykonywanie robót remontowych drugiego etapu remontu pokrycia.

[\(Dach – roboty Etapu 2\)](#)



## Remonty c.d.

Nad mieszkaniami w klatce 80A (nieparzystymi) wiele lat wcześniej na blachę trapezową została naklejona papa termozgrzewalna. Takie rozwiązanie sprzeczne z zasadami wykonywania pokryć dachowych spowodowało, że w każdej fałdzie papa wisiała pomiędzy fałdami blachy i pękała wzdłuż fałd blachy. Dodatkowo na tej papie występowała korozja biologiczna (glony i grzyby), co łącznie wykluczało możliwość jakiegokolwiek naprawy tego pokrycia. Konieczne było zerwanie całej papy z blachy trapezowej i wykonanie remontu pokrycia dachu nad nieparzystymi mieszkaniami w klatce 80A tak jak dla całego budynku.

Po zdjęciu papy okazało się jednak, że na skutek popełnionych wcześniej krytycznych błędów doszło do całkowitego zniszczenia blachy trapezowej pod papą z powodu kondensacji pary wodnej pomiędzy papą i blachą trapezową. Blacha przekorodowała na wylot, a pozostałe resztki blachy można było przebić palcem. Przez dziury w skorodowanej blasze trapezowej było widać docieplenie mieszkania znajdującego się poniżej. Skorodowana blacha trapezowa nie miała już wymaganej nośności i zagrażała katastrofą budowlaną, tj. wprost bezpośrednio zagrażała zapadnięciem się do mieszkania pod dachem.



# Fotografie robót ratunkowych zniszczonego pokrycia nad klatką 80a

Dodatkowe fotografie obrazujące wykonywanie robót remontowych drugiego etapu remontu pokrycia.

([Dach – zniszczone pokrycie](#))



## Remonty c.d.

Krytyczne zniszczenia blachy trapezowej oraz konstrukcja ścian poddasza uniemożliwiały wymianę skorodowanej blachy trapezowej bez zniszczenia ocieplenia i sufitu mieszkania pod dachem.

Zarząd zdecydował o konieczności wykonania robót ratunkowych polegających na pozostawieniu tych skorodowanych blach pokrycia, oczyszczeniu skorodowanej blachy trapezowej, naklejeniu na nią siatki zbrojącej i nałożeniu powłoki antykorozyjnej NOXAN RD Elastometal.

Następnie nad tak zabezpieczonymi zniszczonymi blachami trapezowymi wykonano nowe dodatkowe pokrycie z blach trapezowych - identyczne jak na całym pozostałym dachu i zabezpieczono je antykorozyjnie jak resztę pokrycia dachu.

W tej sytuacji Zarząd był zmuszony zmienić ustalony w umowie z wykonawcą zakres rzeczowy robót zwiększając go o konieczne prace ratunkowe oraz zmienić niektóre elementy technologii robót w celu wygospodarowania środków finansowych niezbędnych do wykonania zwiększonego zakresu zadania, bo Spółdzielnia nie dysponowała żadnymi dodatkowymi środkami finansowymi.



# Fotografie nowego dodatkowego pokrycia nad klatką 80a

Fotografie obrazujące wykonywanie nowego pokrycia nad zniszczonymi blachami przykrytymi papą.

[\(Dach – nowe pokrycie\)](#)



# Fotografie dachu po drugim etapie remontu pokrycia

Pomimo przeszkód, których nie można było przewidzieć, zadanie zostało pomyślnie zrealizowane i nie przekroczone założonego budżetu.

Dodatkowe fotografie pokazujące efekty drugiego etapu remontu pokrycia dachu.

([Dach](#)), ([Elewacja](#))



## Dach po remoncie - Sztabowa 78







# Dach po remoncie - Sztabowa 78A







## Dach po remoncie - Sztabowa 80







# Dach po remoncie - Sztabowa 80A









# Podsumowanie

W grudniu 2024 roku minął 34. rok eksploatacji naszego budynku, ale znajdował się on w dostatecznym stanie techniczny. Jedynym zagrożeniem bezpieczeństwa była wentylacja mechaniczna z restauracji. Budynek wymagał jednak remontów i napraw.

W 2024 rok Zarząd przeprowadził duży remont pokrycia dachu budynku pn. „Etap 2 - Połacie pokryte blachą trapezową”.

Zarząd wykonał również ekspertyzy potwierdzające zagrożenie bezpieczeństwa pożarowego i sanitarnego budynku przez wentylację mechaniczną z restauracji Viet-Thai i na ich podstawie wystąpił do PINB z wnioskiem o wydanie zakazu eksploatacji szachtu za szybem windy w obrębie klatki schodowej 78A oraz nakazu usunięcia wad wentylacji mechanicznej z restauracji.

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Zarząd wprowadził uregulowanie zasad parkowania pojazdów na terenie Spółdzielni.

W 2024 roku Spółdzielnia funkcjonowała bez żadnych zakłóceń. Spółdzielnia nie posiada zadłużeń ani kredytów. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i niezagrażona. W 2024 roku Spółdzielnia zachowywała płynność finansową i na bieżąco regulowała swoje zobowiązania, w tym również budżetowe. Majątek Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. jest wolny od wszelkich zobowiązań i nie toczy się przeciwko Spółdzielni żadne postępowanie o zabezpieczenie z jej majątku.

Bilans za 2024 rok wykazał, że w okresie sprawozdawczym Spółdzielnia osiągnęła ujemny wynik finansowy netto w wysokości -1 626,75 zł, który zgodnie z zasadami może zostać w 2025 roku sfinansowany z funduszu zasobowego Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd realizując obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni optymalnie zarządzał Spółdzielnią i należycie dbał o utrzymanie właściwego stanu nieruchomości, zapewnił płynność funkcjonowania Spółdzielni, zrealizował zadania wynikające z przepisów prawa oraz zapewnił optymalizację kosztów działalności Spółdzielni.



**Dziękuję  
za uwagę**