

Uchwała nr 18/2022
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Zacisze”
z dnia 16 października 2022 r.

w sprawie: zatwierdzenia aktualizacji planu rzeczowo – finansowego remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Zacisze” na rok 2022

§1

Na mocy § 43 ust. 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni, art. 46 § 1 pkt 1 ustawy Prawo spółdzielcze¹, na wniosek Zarządu z dnia 22 września 2022 r. w sprawie aktualizacji planu remontów, Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo – finansowy remontów zasobów mieszkaniowych na 2022 rok, po aktualizacji.

§2

1. Aktualizacja obejmuje zmianę w zakresie kosztów:

- 1) remontu balkonów (poprzez oszacowanie realnych kosztów remontu pionami)² w kwocie **2 131 326 zł**, w tym odpowiednio:
 - a) balustrady balkonowe: **768 406 zł**³ (poprzednia kwota 107 460 zł),
 - b) płyty balkonowe: **1 362 920 zł**⁴ (poprzednia kwota 240 100 zł);
- 2) prowadzonej wymiany drzwi: **36 000 zł**⁵ (poprzednia kwota 0 zł);
- 3) docieplenia piwnicy i izolacji posadzki: **0 zł**⁶ (poprzednia kwota 40 000 zł).

§3

1. Aktualizacja uwzględnia wynik Funduszu Remontowego na 26 września 2022 r. wynoszący **922 001 zł** (kol. 19 tabeli załącznik 1) oraz kwotę przypisu za IV kwartał 2022 r.: **110 285 zł** (kol. 20 tabeli załącznik 1).
2. Prognozowany wynik Funduszu Remontowego na 2022 r. (po aktualizacji):
 - 1) barierki balkonowych: - **768 406 zł** (kol. 18 tabeli załącznik 1);
 - 2) pozostałych części wspólnych nieruchomości: - **584 247,60 zł** (kol. 23 tabeli załącznik 1).

§3

1. Załączniki wymienione w treści uchwały stanowią integralną część niniejszej uchwały.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało 3 członków Rady Nadzorczej

Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało 2 członków Rady Nadzorczej

Od głosu wstrzymało się 0 członków Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Urszula Srebrowska

Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Urszula Sojka

¹ Dz. U. z 2021 r. poz. 648.

² Poprzednia kalkulacja kosztów obejmowała wyłącznie pojedyncze balkony w stanie złym i bardzo złym, bez uwzględnienia konieczności przeprowadzenia remontu w całym pionie.

³ kolumna 18 tabeli załącznik 1

⁴ kolumna 8 tabeli załącznik 1

⁵ kolumna 12 tabeli załącznik 1

⁶ kolumna 11 tabeli załącznik 1

Załącznik nr 1 do Uchwały RN nr 18/2022 Plan rzeczowo – finansowy remontów zasobów mieszkaniowych

Aktualizacja zakresu niezbędnych prac remontowych zaplanowanych na 2022 rok, wynikających z obowiązku realizacji zaleceń (art. 62 Prawa budowlanego)

Dane nieruchomości								
lp.	nieruchomość	m ² powierzchni użytkowej nieruchomości	suma m ² płyty balkonowej w nieruchomości	suma metrów bieżących balustrady - m.b.	udrożnienie przewodów went. (uchwała RN 3/2022) bez zmian	montaż balustrady do schodów zewnętrznych (uchwała RN 3/2022) bez zmian	remont balkonów w tym stanie (bez wymiany balustrad i terakoty) (uchwała RN 3/2022)	remont pionów balkonów gdzie stan przynajmniej 1 płyty balkonowej został oceniony na bardzo zły lub przynajmniej 2 na zły (bez wymiany balustrad i terakoty) (aktualizacja)
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Wyspowa 11	615,80	60,70	61,10	9 000	4 000	20 700	127 286
2	RW 10/12/14	1 682,60	111,60	72,90	24 000	0	33 900	194 960
3	Uzamska 32	620,50	75,60	64,20	9 000	0	28 800	59 098
4	Uz34/Wy31	1 444,10	86,20	78,60	10 000	0	44 400	176 882
5	WM13/15/17	2 534,60	176,00	138,70	12 000	6 000	68 500	264 298
6	Wy19/Wo11	1 558,20	56,00	47,60	8 000	8 000	0	87 005
7	Wyspowa 13	763,70	18,40	21,60	9 000	4 000	36 000	37 008
8	Wyspowa 17	608,80	67,20	39,90	9 000	4 000	0	137 894
9	Wolińska 13	790,30	22,00	28,00	8 000	4 000	0	16 416
10	Wolińska 15	763,50	15,10	18,60	8 000	0	7 800	30 985
11	Wolińska 17	597,50	57,60	47,60	8 000	0	0	118 195
12	Wolińska 28	797,50	21,20	28,40	9 000	0	0	25 034
13	Wyspowa 29	626,35	40,80	32,00	9 000	0	0	87 858
14	Wolińska 28(G)nasyp	116,11						
15	Wolińska 28(G)wołn.	82,50						
16	Wyspowa 29_4_7(G)nasyp	64,61						
17	Wyspowa 29_8_12(G)wołn.	80,03						
18	Okraglak(G)	314,81						
19	Wolińska 11-17(G)	327,04						
	razem	14 389		679	132 000	30 000	240 100	1 362 920

Prognozowany wynik FR na 2022 r (bez uwzględnienia kosztu barierek balkonowych)						
	19	20	21	22	23	24
Wynik FR na 26.09.2022 r.						
Przypis październik-grudzień 2022 r.						
Koszt prac zaksięgowanych 01.01. - 26.09.2022 r.						
Koszt prac pozostałych do wykonania (bez barierek balkonowych)						
Brakujące środki/pozostałe środki przy realizacji planu remontów na 2022 r.						
stawka obowiązująca w 2022 roku						
	64 440,62	4 618,50	432,00	142 932,56	-73 873,44	2,50
	112 272,61	12 619,50	1 828,00	225 545,40	-100 653,29	2,50
	14 044,05	4 653,75	1 936,00	77 264,10	-58 566,30	2,50
	29 378,19	10 830,75	11 298,35	192 804,55	-152 595,61	2,50
	251 150,93	19 009,50	15 480,21	305 490,39	-35 329,96	2,50
	82 809,22	11 686,50	5 657,18	107 138,62	-12 642,90	2,50
	83 968,83	5 727,75	3 374,35	50 452,21	39 244,37	2,50
	58 622,30	4 566,00	476,67	153 461,73	-90 273,43	2,50
	-5 083,90	8 298,15	7 235,73	25 131,77	-21 917,52	3,50
	14 381,69	5 726,25	11 658,01	43 144,69	-23 036,75	2,50
	35 239,86	4 481,25	1 900,80	137 281,90	-97 560,79	2,50
	26 524,60	5 981,25	8 695,51	35 326,39	-2 820,54	2,50
	13 628,41	4 697,63	9 430,34	120 559,41	-102 233,38	2,50
	18 589,33	870,83	0,00	0,00	19 460,16	1,00
	4 918,70	618,75	0,00	0,00	5 537,45	1,00
	9 100,73	484,58	0,00	0,00	9 585,31	2,50
	9 890,77	600,23	0,00	0,00	10 491,00	1,00
	36 590,48	2 361,08	0,00	0,00	38 951,56	1,00
	61 533,67	2 452,80	0,00	0,00	63 986,47	1,00
922 001	110 285	79 403,15	1 616 533,72	-584 247,60		



L.dz 114/ 2022

Warszawa 22.09.2022 r.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Osiedle Zacisze” w Warszawie

Zarząd wnioskuje do Rady Nadzorczej o zmianę Planu remontów na rok 2022, który został zatwierdzony [Uchwałą RN nr 1-2022 z dnia 18.01.2022 r. - w sprawie: zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2022](#) .

Zmiany w Rocznym Planie Remontów wynikają ze zmiany podejścia do remontu balkonów.

Plan remontów na 2022 rok zakładał remont balkonów i balustrad tylko w najgorszym stanie, znajdujących się w różnych nieruchomościach, ocenionych przez Inspektora Nadzoru Budowlanego jako stwarzające zagrożenie, ze statusem „1”.

Tymczasem po rozmowach z wykonawcami oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Zarząd ustalił, że remont balkonów powinien zostać wykonany kompleksowo dla całego pionu danej nieruchomości. W aktualizacji planu remontów na 2022 rok umieszczono balkony gdzie stan przynajmniej jednego balkonu (płyty lub balustrady) został oceniony na bardzo zły („1”) lub przynajmniej dwa balkony na zły („2”). Wyjątek stanowi nieruchomość Wyspowa 17 , gdzie stan balkonów nie został opisany przez Inspektora Nadzoru Budowlanego a Zarząd założył konieczność wykonania prac.

W oparciu o obowiązujące przepisy prawa budowlanego oraz § 298 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Zarząd postanowił o przystąpieniu do kompleksowego remontu balkonów w danej nieruchomości tzn. zostaną wymienione wszystkie balustrady w danym pionie (nawet jeśli są w stanie „dobrym”) dla zachowania ładu architektonicznego oraz zostaną wyremontowane płyty, które będą wymagały naprawy. Obowiązek zachowania estetyki elewacji wynika z [art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane](#).

Zarząd zakłada możliwość realizacji w IV kwartale 2022 roku remont balkonów jedynie w dwóch nieruchomościach: Wyspowa 13 – dwa piony oraz Wyspowa 11 – jeden pion. Wykonawca deklaruje wykonania tylko tyłu pionów przed nadejściem zimy. Wyspowa 29, która była także rozpatrywana w pierwszym etapie prac, ze względu na uszkodzoną barierkę, będzie remontowana dopiero w przyszłym roku. Barierka do tego czasu zostanie dodatkowo zabezpieczona. Kolejne nieruchomości zostaną zaplanowane już na rok 2023, jednak stawka funduszu remontowego musi zostać podwyższona praktycznie we wszystkich nieruchomościach i wprowadzona od 1 lutego 2023 r. z trzymiesięcznym wyprzedzeniem.

Nieruchomości Wyspowa 11 i Wyspowa 13 zostały wytypowane do remontu ponieważ w nieruchomościach znajdują się płyty balkonowe w stanie oznaczonym jako „1” i „2” (stan bardzo zły i

zły) co uzasadnia przeprowadzenie remontu w całym pionie. Nieruchomości posiadają częściowo zgromadzone środki na funduszu remontowym.

W dniach 15 września 2022 (czwartek) oraz 20.09.2022 (wtorek) odbyły się spotkania z poszczególnymi nieruchomościami.

Wyspowa 13 przyjmuje do wiadomości plan remontów oraz związane z tym koszty, propozycję kalkulacji stawek.

Wyspowa 11 po spotkaniu przyniosła pismo (22.09.2022 r), w którym część właścicieli kwestionuje zaplanowany remont, jeden właściciel podpisał się pod pismem z adnotacją, że wstrzymuje się od zajęcia stanowiska, a jeden z dopiskiem, że zgadza się na remont jednego balkonu.

Wyspowa 29 kwestionuje zasadność remontu wszystkich balkonów w pionie, mimo złego stanu płyt i balustrad.

Zarząd natomiast poinformował, że remont balkonów może zostać wykonany jedynie kompleksowo dla całego pionu. Zarząd jest obowiązany do działania zgodnie z przepisami prawa nawet, jeśli członkowie spółdzielni oczekują od Zarządu działań z prawem sprzecznym z obawy przed wzrostem kosztów.

Załączniki:

1. Aktualizacja planu remontów - Zakres niezbędnych prac remontowych zaplanowanych na 2022 rok wynikający z obowiązku realizacji zaleceń (art. 62 Prawo budowlane).
2. Treść Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych § 298. 1. i orzecznictwo.

SM "Osiedle Zacisze"
Wiceprezes Zarządu
Agnieszka Żebrowska
Agnieszka Żebrowska

SM "Osiedle Zacisze"
Prezes Zarządu
Ryszarda Uchmańska
Ryszarda Uchmańska

Podstawa prawna i orzecznictwo

Przy remoncie balkonów należy bezwzględnie przestrzegać przepisów prawa budowlanego określających wymiary i parametry balustrad. Zastosowanie odpowiednich wymiarów pozwoli na ich bezpieczne użytkowanie. Balustrady (wysokość, prześwit) nie spełniają obecnie i nie spełniały, w trakcie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, przepisów technicznych obowiązujących w tym zakresie. Balustrada, która jest w dobrym stanie technicznym, ale nie spełnia wymiarów określonych w rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie powinna zostać wymieniona na nową, spełniającą wymogi prawne.

Przepisy obowiązujące w tym zakresie zostały zamieszczone poniżej:

§ 298. 1. Balustrady przy schodach, pochylniach, portfenetrach, balkonach i loggiach nie powinny mieć ostro zakończonych elementów, a ich konstrukcja powinna zapewniać przeniesienie sił poziomych, określonych w Polskiej Normie dotyczącej podstawowych obciążeń technologicznych i montażowych. Wysokość i wypełnienie płaszczyzn pionowych powinny zapewniać skuteczną ochronę przed

wypadnięciem osób. Szklane elementy balustrad powinny być wykonane ze szkła o podwyższonej wytrzymałości na uderzenia, tłukącego się na drobne, nieostre odłamki.

2. Wysokość i prześwity lub otwory w wypełnieniu balustrad powinny mieć wymiary określone w tabeli:

Rodzaj budynków (przeznaczenie użytkowe)	Minimalna wysokość balustrady, mierzona do wierzchu poręczy (m)	Maksymalny prześwit lub wymiar otworu pomiędzy elementami wypełnienia balustrady (m)
1	2	3
Budynki jednorodzinne i wnętrza mieszkań wielopiętrowych	0,9	nie reguluje się
Budynki wielorodzinne i zamieszkania zbiorowego, oświaty i wychowania oraz zakładów opieki zdrowotnej ⁵⁾	1,1	0,12
Inne budynki	1,1	0,2

VIII Ga 422/16 - zarządzenie, wyrok, uzasadnienie Sąd Okręgowy w Szczecinie z 2016-09-28

„Należy bowiem pamiętać, że zgodnie z [art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane](#) wynika, że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyłym stanie technicznym i estetycznym. Przepis art. 66 ust 1 tej ustawy upoważnia organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego do wydawania decyzji nakazujących usunięcie stwierdzonych w tym zakresie nieprawidłowości, a więc w odniesieniu do balkonów - zarówno decyzji o ich demontażu, jak też późniejszej rekonstrukcji już z tego choćby względu, że wygląd budynku pozbawionego balkonów powoduje oszpecenie otoczenia. Należyty stan estetyczny obiektu budowlanego należy rozumieć jako utrzymanie w dobrym stanie elewacji i wyglądu obiektu oraz innych jego elementów, jak też zapewnienie harmonii pomiędzy wyglądem obiektu a otoczeniem naturalnym i stworzonym przez człowieka (*vide*: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, z dnia 05.06.2002 r. sygn. akt SA/Rz 77/02). W razie zaś stwierdzenia, iż istotnie estetyka budynku odbiega od obowiązujących w ocenie organu standardów i powoduje oszpecenie otoczenia, organ ten władny jest w oparciu o [art. 66 Prawa budowlanego](#) nałożyć decyzją na właściciela lub zarządcę obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Skoro więc w świetle przepisów [prawa budowlanego](#) na zarządcę mogą zostać nałożone pewne obowiązki związane z estetyką budynku, to uznanie, że zewnętrzna część balustrady balkonu widoczna z zewnątrz nie stanowi części elewacji uniemożliwiłaby wypełnianie zarządcy swoich obowiązków. Bez zgody właściciela lokalu nie mógłby bowiem usunąć stwierdzonych nieprawidłowości. Czyniłoby to system prawa wewnętrznie sprzecznym nie dającym się pogodzić z założeniem o racjonalności prawodawcy.”