



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

- ❖ J. CH. PASKA 34 ABCD
- ❖ PODHAŁAŃSKA 12,13
- ❖ ŻÓŁKIEWSKIEGO 14,14A

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POMERANIA” W SZCZECINIE

INFORMACJE OD ZARZĄDU

- ▶ Nowy Zarząd objął Spółdzielnię Mieszkaniową „Pomerania” od marca 2024 r.
- ▶ Zastany stan wymagał natychmiastowych działań naprawczych. Bałagan księgowy, nieuporządkowana dokumentacja oraz brak realizacji remontów to tylko niektóre z problemów, z którymi Zarząd musi się zmierzyć.
- ▶ Niewykonane prace w zakresach wykazanych w okresowych przeglądach budynków i infrastruktury technicznej oraz na podstawie zgłoszeń i inwentaryzacji wizualnej muszą zostać realizowane.
- ▶ Działania zarządu mają na celu poprawę sytuacji Spółdzielni i zapewnienie jej prawidłowego funkcjonowania.

ZEBRANE UWAGI Z OKRESOWYCH PRZEGLĄDÓW BUDYNKÓW J. CH. PASKA 34ABCD

Przeгляд roczny stanu technicznego budynku	Przeгляд roczny instalacji gazowej	Przeгляд roczny kontroli przewodów kominowych	Przeгляд pięcioletni skuteczności samoczynnego wyłączenia (Pomiary kontrolne)
Data kontroli 08.12.2023 r.	Data kontroli: 21.02.2024	Data kontroli: 13.09.2023 r.	Data kontroli: 22.12.2021
Oczyszczyć - usunąć odparzone tynki z płyt balkonowych (stopień pilności I)	Brak dostępu do lokali 34a/11, 14, 34b/3, 7, 14, 19, 20, 27, 34c/7, 15	Należy podwyższyć kominy znajdujące się na spadach dachu do wysokości eliminującej możliwość zdmuchiwania.	Brak dostępu do lokali 34b/2a, 15, 25, 28, 29
Wymienić zbitą szybę drzwi wejściowych wewnętrznych do klatki nr 34a (stopień pilności II)	Wiele zaworów odcinających gaz do mieszkań jest zabezpieczonych, nie można ich uruchomić.	W trakcie remontu dachu wykonać ławy kominarskie i dojścia do wszystkich kominów.	Brak ochrony niektórych gniazd w lokalach, podłączyć przewód ochronny 34b/3a, 5, 16, 23
Wymienić pokrycie dachu na nowe wraz z pracami towarzyszącymi: wymiana rynin i rur spustowych, wymiana całości obróbek blacharskich, impregnacja lub wymiana poszyciaped gonty (stopień pilności II)	Brak plomb na gazomierzu po ubiegłorocznej naprawie instalacji gazowej: 34c/12, 34b/21	Należy również uzupełnić zaprawą ścianki pomiędzy dwoma pionami kominowymi.	Brak ochrony niektórych gniazd w lokalach, podłączyć przewód ochronny 34c/1, 3, 5, 6, 9, 11, 15
Wykonać remont balkonów (wymiana obróbek blacharskich, remont posadzek, naprawa tynków, malowanie balustrad) - stopień pilności III	Zapieczony zawór odcinający gaz do lokalu, zalecana wymiana na kulowy: 34c/10, 5, 2, 34b/26, 16, 15, 12, 9, 8, 2, 1 34a/13, 8, 7, 3	- końcówki kominów do naprawy	Przeгляд pięcioletni oporności izolacji
Wymienić okna drewniane na klatce schodowej 34b na nowe - stopień pilności III	Zamontowany gazomierz, ale brak odbiornika gazu 34a/8	- pomiędzy 34a, a 34b - sypie się ścianka z cegieł na sztorc	Data kontroli: 22.12.2021
Oczyszczyć elewację, odnowić powłoki malarskie elewacji. Naprawić okładziny ceramiczne elewacji (stopień ilości IV)	Pilna wymiana zaworu odcinającego gaz do lokalu z uwagi na nieszczelność w okolicy gazomierza i brak możliwości jego zamknięcia 34a/6		Brak dostępu do lokali 34b/M2a, 15, 25, 28, 29
	Jedno połączenie instalacji gaowej jest wykonane z luty cynowego - zalecana wymiana na lut twardy lub połączenie zaprasowywane 34c/8		
	Brak dostępu do zaworu od płyty gazowej - należy wykonać dostęp 34c/6		
	Nieszczelność na połączeniu węża gazowego od płyty gazowej 34b/25		
	Nieszczelność przy wężu od kuchenki gazowej 34b/24		
	Nieszczelność przy wężu od płyty gazowej 34b/6		

STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

J. CH. PASKA 34ABCD

► ZAGOSPODAROWANIE TERENU



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

J. CH. PASKA 34ABCD

► ZAGOSPODAROWANIE TERENU



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

J. CH. PASKA 34ABCD

► ZAGOSPODAROWANIE TERENU



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW J. CH. PASKA 34ABCD

► BALKONY



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW J. CH. PASKA 34ABCD

► BALKONY



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW J. CH. PASKA 34ABCD

► BALKONY



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW J. CH. PASKA 34ABCD

► DACHY KLATKI SCHODOWEJ



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW J. CH. PASKA 34ABCD

► DACHY KLATKI SCHODOWEJ



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

J. CH. PASKA 34ABCD

► ELEWACJA



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW J. CH. PASKA 34ABCD

► ELEWACJA



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW J. CH. PASKA 34ABCD

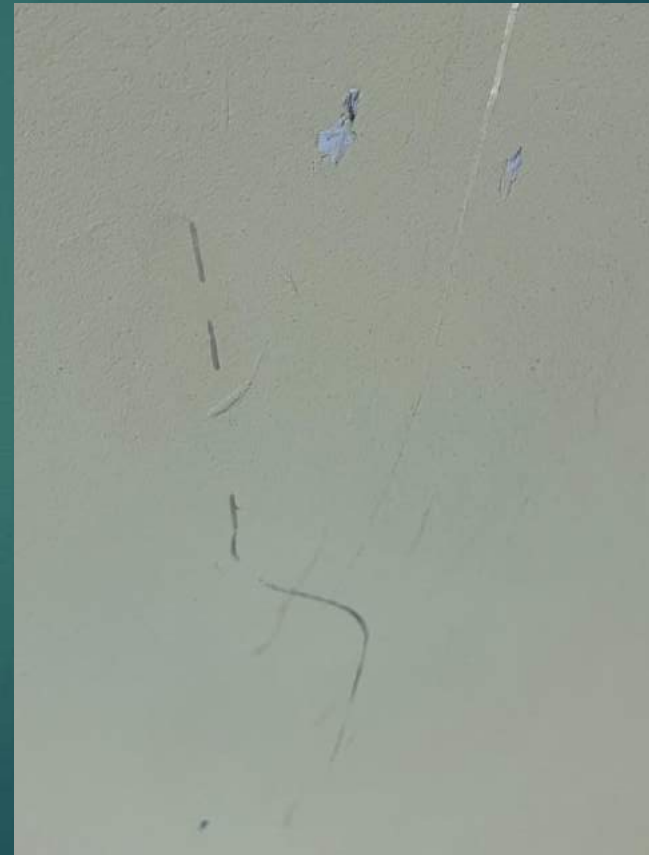
► ELEWACJA



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

J. CH. PASKA 34ABCD

► KLATKI SCHODOWE



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

J. CH. PASKA 34ABCD

► KLATKI SCHODOWE



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

J. CH. PASKA 34ABCD

► KLATKI SCHODOWE



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

J. CH. PASKA 34ABCD

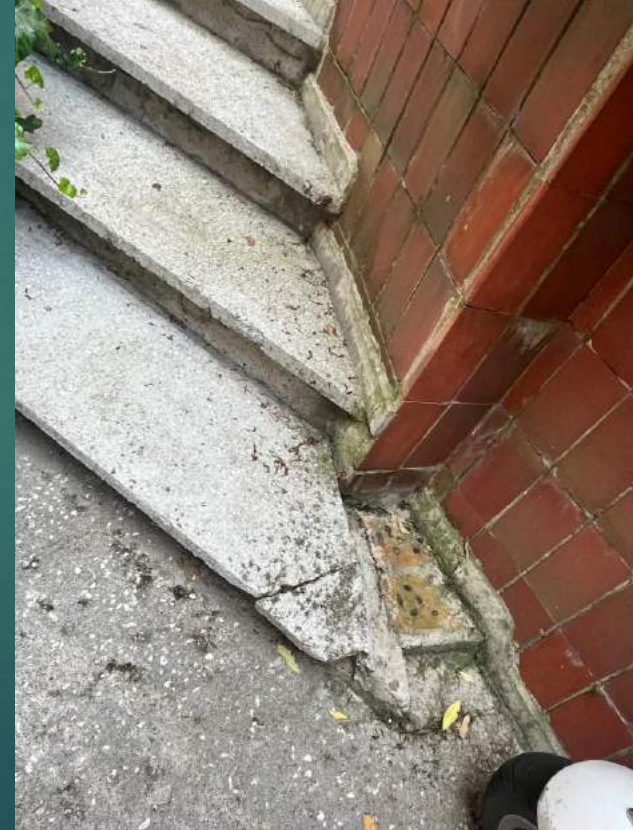
► KŁADKA



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

J. CH. PASKA 34ABCD

► SCHODY ZEWNĘTRZNE



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

J. CH. PASKA 34ABCD

► POMIESZCZENIE ŚMIETNIKA



ZEBRANE UWAGI Z OKRESOWYCH PRZEGLĄDÓW BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

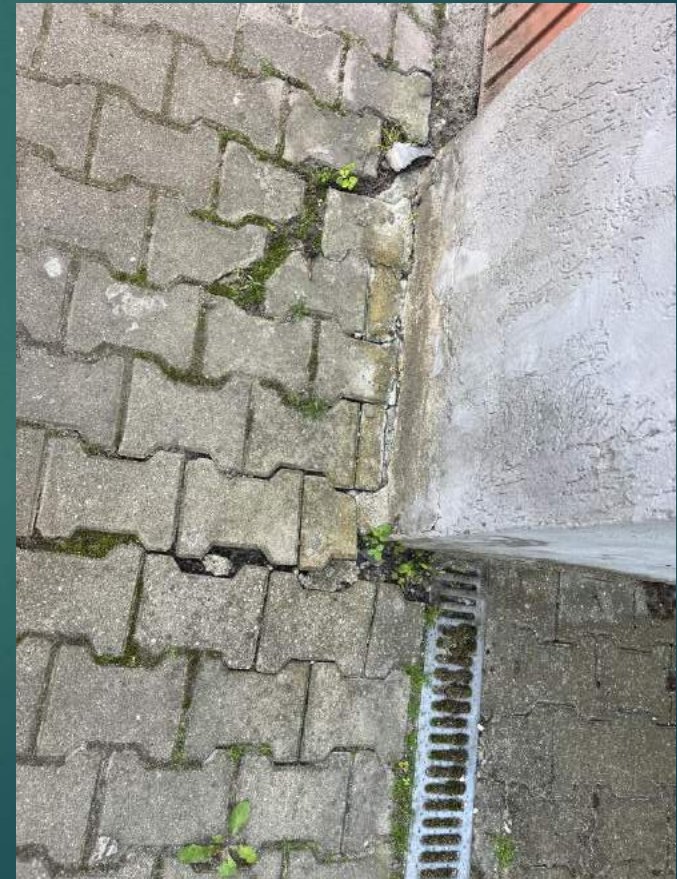
Przegląd roczny stanu technicznego budynku
Data kontroli 15.12.2023 r.
Zalecenia:
Oczyścić - usunąć odparzone tynki z płyt balkonowych (stopień pilności I)
Poprawić ułożenie membrany zadaszenia nad wejściem do klatki schodowej oraz dociążyć kruszywem (stopień pilności II)
Oczyścić elewację, odnowić powłoki malarskie elewacji. Naprawić okładziny ceramiczne elewacji (stopień ilości III)
Wymienić skorodowane piony wody zimnej (stopień pilności III)

Przegląd roczny instalacji gazowej
Data kontroli: 22.02.2024
Brak dostępu do lokali 12/3
Część połączeń jest zasłonięta, zalecane wizjery 13/2

Przegląd pięcioletni skuteczności samoczynnego wyłączenia (Pomiary kontrolne)
Data kontroli: 15.11.2021
Brak dostępu do lokali 12/7,10
Brak ochrony niektórych gniazd w lokalach, podłączyć przewód ochronny 12/U2, 5,6,15
Brak ochrony niektórych gniazd w lokalach, podłączyć przewód ochronny 13/1,5
Przegląd pięcioletni oporności izolacji
Data kontroli: 15.11.2021
Brak dostępu do lokali 12/7,10

STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

► ZAGOSPODAROWANIE TERENU



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

► ZAGOSPODAROWANIE TERENU



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

► ZAGOSPODAROWANIE TERENU



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

► BALKONY



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

► BALKONY



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

► BALKONY



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

► ELEWACJA



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

► ELEWACJA



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

► ELEWACJA



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

► ELEWACJA



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

► ELEWACJA



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

► KLATKA SCHODOWA



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

► SCHODY ZEWNĘTRZNE



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW PODHALAŃSKA 12, 13

► POMIESZCZENIE ŚMIETNIKA



ZEBRANE UWAGI Z OKRESOWYCH PRZEGLĄDÓW BUDYNKÓW ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

Przeгляд roczny stanu technicznego budynku
Data kontroli 01.12.2023 r.
Zalecenia:
Wykonać nowe pokrycie dachu wraz z wymianą rynien od podwórza i rur spustowych (stopień pilności II)
Wykonać remont balkonów (wymiana obróbek blacharskich, remont posadzek, naprawa tynków, malowanie balustrad) - stopień pilności III
Oczyścić elewację, odnowić powłoki malarskie elewacji. Naprawić okładziny ceramiczne elewacji (stopień ilości III)
Wykonać remont gzymsów (stopień ilości III)

Przeгляд roczny instalacji gazowej
Data kontroli: 21.02.2024
Brak dostępu do lokali 14/1
Nieszczelność na dolocie do zaworu odcinającego gaz do lokalu 14a/6
Zapieczony zawór odcinający gaz do lokalu, zalecana wymiana na kulowy: 14a/4,9
Umieścić przy obu klatkach informację o położeniu zaworu odcinającego gaz do budynku, który jest podziemną zasuwą (usytuowany przy bramie przejściowej): 14,14a
Utrudniony dostęp do zaworu odcinającego gaz do kuchenki gazowej 14a/5

Przeгляд pięcioletni skuteczności samoczynnego wyłączenia (Pomiary kontrolne)
Data kontroli: 15.11.2021
Brak ochrony niektórych gniazd w lokalach, podłączyć przewód ochronny 14/3,8,10,11
Brak ochrony niektórych gniazd w lokalach, podłączyć przewód ochronny 14a/1,3,6,7,8

STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

► INSTALACJE NA DACHU



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

► ZAGOSPODAROWANIE TERENU



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

► ZAGOSPODAROWANIE TERENU



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

► ZAGOSPODAROWANIE TERENU



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

► ELEWACJA



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

► ELEWACJA



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

► ELEWACJA



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

► KLATKA SCHODOWA



STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

► KLATKA SCHODOWA



INFORMACJE OD ZARZĄDU

- ▶ Od czasu przejęcia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomerania”, Zarząd podjął działania mające na celu poprawę stanu technicznego i zapewnienie prawidłowego ich funkcjonowania.
- ▶ Realizowane prace remontowe to m.in.:
 - Wymiana rynien – J. Ch. Paska
 - Wymiana pionów wodnych – J. Ch. Paska
 - Porządkowanie zieleni – J. Ch. Paska
 - Ekspertyza budowlana pęknięcia ściany – J. Ch. Paska
 - Wymiana pokrycia dachu - Żółkiewskiego
 - Wymiana rynien i wyłazu dachowego - Żółkiewskiego
 - Miejscowa naprawa płytek schodów zewnętrznych – Podhalańska
 - Wymiana przewodów elektrycznych w piwnicy – Podhalańska

WYKONANE PRACE J. CH. PASKA 34ABCD

► WYMIANA PIONÓW WODNYCH W BUDYNKU J. CH. PASKA

PRZED



W TRAKCIE



WYKONANE PRACE J. CH. PASKA 34ABCD

► CZĘŚCIOWA WYMIANA RYNIEN NA BUDYNKU J. CH. PASKA

PRZED



PO



WYKONANE PRACE J. CH. PASKA 34ABCD

- ▶ USUNIĘCIE BLUSZCZU NA BUDYNKU J. CH. PASKA

PRZED



PO



WYKONANE PRACE ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

► REMONT DACHU

PRZED



PO



WYKONANE PRACE ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

► REMONT DACHU

PRZED



PO



WYKONANE PRACE ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

► REMONT DACHU

PRZED



PO



WYKONANE PRACE ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

► BIURO SPÓŁDZIELNI

PRZED



PO



WYKONANE PRACE ŻÓŁKIEWSKIEGO 14, 14A

► BIURO SPÓŁDZIELNI

PRZED



PO



WNIOSKI KOŃCOWE

- ▶ Wszystkie nieruchomości mają pilne potrzeby remontowe.
- ▶ Obecny stan jest wynikiem kilkuletnich zaniedbań.
- ▶ Usunięcie skutków zaniedbań wymagać będzie przeprowadzenia często zaawansowanych prac remontowo – budowlanych.
- ▶ Każde bieżące naprawy jak i planowane prace remontowe łączą się z kosztami.
- ▶ Działania Zarządu mają na celu poprawę sytuacji Spółdzielni Mieszkaniowej i zapewnienie jej prawidłowego funkcjonowania.