

**Wspólnota Mieszkaniowa
„Krzywoustego 314-316”**

51 – 312 Wrocław ul. Krzywoustego 314-316
NIP 895-17-96-043 Regon 932913207

Adres do korespondencji:
PHU EXIST-III Sp. z o.o.
53-238 Wrocław ul. Ostrowskiego 7 pok. 138

WMK/2/2025

Wrocław, dnia 24.09.2025 r.

**Matylda i Waldemar Turniak
UL. Wietrzna 135/10
53-024 Wrocław**

**Wezwanie przedsądowe
do udostępnienia balkonu – pomieszczenia pomocniczego
do lokalu mieszkalnego**

Dotyczy : udostępnienia balkonu – pomieszczenia pomocniczego do lokalu mieszkalnego numer 9 we Wrocławiu przy ulicy Wietrznej 135.

Szanowni Państwo .

Działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Wietrzna 127-137 nieruchomości we Wrocławiu przy ulicy Wietrznej 127-137 uprzejmie wskazuję, że z informacji przekazanej przez Państwa sąsiadkę mieszkającą w lokalu przy ulicy Wietrznej 135 m.7 brak hydroizolacji na Państwa balkonie powoduje przecieki w obrębie rury spustowej jak i całości balkonu. (w załączeniu zdjęcia i pismo sąsiadki) .

Administrator informuje, że koszt naprawy Państwa balkonu wyniesie 3.661,00 zł plus 310,00 zł za kontener czyli łącznie 3.971,00 zł . Koszt jest pokrywany zgodnie z obowiązującą uchwałą nr 5/2022 z dnia 09 czerwca 2022 roku jak i potwierdzony uchwałą nr 5/2025 z dnia 11 maja 2025 r. w wysokości 50% kosztów właściciel i 50% kosztów wspólnota mieszkaniowa. Całość prac będzie trwała 5 dni czyli: usunięcie płytek, cokolików i starej zaprawy, wyrównanie powierzchni z wyprowadzeniem spadków tj. 2 lub 3 dni w zależności od stanu balkonu , położenie dwóch warstw izolacji mapelastic z zatopiona siatką i taśmą brzegową czyli 2 dni tj. 6 godzin w pierwszym dniu i w następnym dniu 3 godziny.

Wobec powyższego działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Wietrzna 127-137 na podstawie przepisu art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności

lokali (tj. 2020. 1910 ze zm.) wzywam Państwa do dobrowolnego udostępnienia balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego nr 9 posadowionego w budynku we Wrocławiu przy ulicy Wietrznej 135 w terminie 14 dni (czternastu) od daty doręczenia niniejszego wezwania na czas niezbędny do wykonania naprawy tego balkonu.

W celu ustalenia daty udostępnienia balkonu proszę o kontakt z administratorem Wspólnoty Mieszkaniowej (tel. 605 831 467) lub członkami zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

W przypadku nie udostępnienia przedmiotowego lokalu w powołanym terminie zostaną podjęte dalsze działania zmierzające do wystąpienia na drogę postępowania sądowego z powództwem o nakazanie udostępnienia lokalu , co narazi Państwa na konieczność poniesienia kosztów procesu, ma które składają się w szczególności koszty sądowe oraz koszty zastępstwa procesowego.

Załączniki :

1. Uch 5/2022 ksero
2. Uch 5/2025 ksero
3. Kosztorys naprawy
4. Mail Pani z 135/7 wraz z zdjęciami

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe EXIST III
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Ostrowskiego 7
53-238 Wrocław I piętro, pokój 138
NIP: 897-151 69-87 KRS: 0001011751
tel: 71 774 69 18, e-mail: cok@exist.com.pl

UCHWAŁA nr 5 / 2022
z dnia 09 czerwca 2022 r.

w sprawie zatwierdzenia planu remontów i inwestycji na 2022 i lata następne oraz upoważnienia Zarządu do zawierania stosownych umów w celu realizacji planu remontów i Administratora do pełnienia funkcji inwestora zastępczego.

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową „Wietrzna 127-137”
na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r.
w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwalają co następuje:

§ 1

Ustala się plan remontów i inwestycji na 2022/2023 rok i lata następne Wspólnoty Mieszkaniowej. Załącznik – Roczny plan remontów i lata następne. Koszty remontów będą finansowane z środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

§ 2

Upoważnia się Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia w jej imieniu stosownych umów w celu realizacji planu remontów. tj :

1. Sukcesywny remont izolacji i nawierzchni górnych balkonów wg wskazań i przyjętej technologii prac. Naprawa izolacji p. wodnej na balkonach w/g protokołów konieczności przy rozłożeniu kosztów 50% właściciel i 50% wspólnota mieszkaniowa.

§ 3

1. Upoważnia się Pana Grzegorza Drabczyńskiego – właściciela PHU "EXIST III" ul. Grabiszyńska 61-65, 53-503 Wrocław do:

- pełnienia funkcji inwestora zastępczego w zakresie dotyczącym robót budowlanych wynikających ze stosowanego załącznika nr 1 do niniejszej uchwały Plan remontów na 2022 rok i lata następne,
- podpisywania oświadczeń i wniosków do Wydziału Architektury i Budownictwa i do ZDIUM-u.

Zgodnie z art. 32 ust.4 pkt 2) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j.Dz.U.2018.1202 ze zm.) na podstawie niniejszej uchwały właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową „Wietrzna 127-137” oświadczają, że wyrażają zgodę na dysponowanie nieruchomością wspólną przez Pana Grzegorza Drabczyńskiego na cele budowlane, w zakresie związanym z wykonaniem niniejszej uchwały, a w szczególności w zakresie związanym z realizacją inwestycji.

2. Właściciele lokali WM “Wietrzna 127-137” upoważniają Pana Grzegorza Drabczyńskiego do udzielania dalszych pełnomocnictw pracownikom firmy PHU ” EXIST-III” Grzegorz Drabczyński oraz doradcy prawnemu w zakresie działań o jakich mowa w ust.1

§ 4

1. Ustala się odpłatność za nadzór inwestorski w wysokości od 1-5 % wartości prac netto.
2. Ostateczna wysokość wynagrodzenia zostanie określona w zależności od wartości robót w drodze negocjacji.
3. Wyboru inspektora nadzoru dokona Zarząd WM „Wietrzna 127-137”

Wynik w drodze indywidualnego zbierania głosów

Uprawnionych do głosowania	Oddano głosów ważnych	Głosy „ZA”	Głosy „PRZECIW”
100 %	57,93	53,56	4,37

Uchwała została podjęta większością głosów .

Zarząd Wspólnoty

Grzegorz Drabczyński
P. Kope

**PLAN REMONTÓW, KONSERWACJI I PRZEGLĄDÓW TECHNICZNYCH
NA 2022 ROK I LATA NASTĘPNE**

Dla Wspólnoty Mieszkaniowej „Wietrzna 127 - 137”

A. Plan remontów :

L.p.	Temat – zakres prac	Orientacyjna wartość robót w zł	Środki finansowe planowane na 2021 rok w zł	Przewidziany termin prac remontowych
1	Sukcesywny remont izolacji i nawierzchni górnych balkonów wg wskazań i przyjętej technologii prac. Naprawa izolacji p. wodnej na balkonach w/g protokołów konieczności przy rozłożeniu kosztów 50% właściciel i 50% wspólnota mieszkaniowa.	Wg ofert	Wg ofert	2022/lata następne
	RAZEM			

Środki z lat ubiegłych. = 206.122,24 zł
 $0,50 \text{ zł/m}^2 \times 4793,93 \text{ m}^2 \times 12 \text{ m-cy} = 28.763,58 \text{ zł.}$
 $0,30 \text{ zł/m}^2 \times 409,37 \text{ m}^2 \times 12 \text{ m-cy} = 1.473,73 \text{ zł}$

Suma środków na 2022 rok = 236.359,55 zł.

B. Przeglądy techniczne nieruchomości :

Temat – zakres prac	Planowana wartość robót w zł.	Przewidziany termin prac remontowych
Przeгляд przewodów kominowych, czyszczenie okresowe	1650	2022 rok
Przeгляд techniczny dźwigów i kotłowni przez Urząd Dozoru Technicznego	5040	2022 rok
Pomiary elektryczne – wind przed badaniem UDT	1200	2022 rok
Razem 7890 zł.		

Przeglądy techniczne i konserwacja (w razie potrzeby kosztorys powykonawczy)

Lokale mieszkalne i usługowe $0,24 \text{ zł/m}^2 \times 4793,93 \times 12 \text{ m-cy} = 13.806,52 \text{ zł}$

Garaże $0,53 \text{ zł/m}^2 \times 409,37 \text{ m}^2 \times 12 \text{ m-cy} = 2.603,59 \text{ zł}$

Suma środków = 16.410,11 zł

Wadek
P. Kupa

UCHWAŁA nr 5 / 2025

z dnia 11.05.2025 r.

w sprawie zatwierdzenia planu remontów i inwestycji na 2025 i lata następne oraz upoważnienia Zarządu do zawierania stosownych umów w celu realizacji planu remontów i Administratora do pełnienia funkcji inwestora zastępczego.

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową „Wietrzna 127-137”
na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r.
na zebraniu w dniu 27.03.2025 r. oraz
w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwalają co następuje:

§ 1

Ustala się plan remontów i inwestycji na 2025/2026 rok i lata następne Wspólnoty Mieszkaniowej.

Załącznik – Roczny plan remontów i lata następne. Koszty remontów będą finansowane z środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

§ 2

Upoważnia się Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia w jej imieniu stosownych umów w celu realizacji uchwał z poprzedniego okresu planu remontów. tj. :
Uchwały nr 5/ 2022 z dnia 09 czerwca 2022 r w sprawie zatwierdzenia planu remontów w roku 2022 oraz na lata następne w tym : Sukcesywny remont izolacji i nawierzchni górnych balkonów wg wskazań i przyjętej technologii prac Naprawa izolacji p. wodnej na balkonach w/g protokołów konieczności przy rozłożeniu kosztów 50% właściciel i 50% wspólnota mieszkaniowa.

§ 3

1. Upoważnia się Pana Krzysztofa Drabczyńskiego – PHU EXIST III Sp. z o.o.
ul. Ostrowskiego 7 pok. 138, 53-238 Wrocław do:

- pełnienia funkcji inwestora zastępczego w zakresie dotyczącym robót budowlanych wynikających ze stosowanego załącznika nr 1 do niniejszej uchwały Plan remontów na 2025 rok i lata następne,
- podpisywania oświadczeń i wniosków do Wydziału Architektury i Budownictwa i do ZDIUM-u.

Zgodnie z art. 32 ust.4 pkt 2) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j.Dz.U.2018.1202 ze zm.) na podstawie niniejszej uchwały właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową „Wietrzna 127-137” .oświadczają, że wyrażają zgodę na dysponowanie nieruchomością wspólną przez Pana Krzysztofa Drabczyńskiego na cele budowlane, w zakresie związanym z wykonaniem niniejszej uchwały, a w szczególności w zakresie związanym z realizacją inwestycji.

2. Właściciele lokali WM “Wietrzna 127-137” upoważniają Pana Krzysztofa Drabczyńskiego do udzielania dalszych pełnomocnictw pracownikom firmy PHU EXIST-III Sp. z o.o. oraz doradcy prawnemu w zakresie działań o jakich mowa w ust.1

§ 4

1. Ustala się odpłatność za nadzór inwestorski w wysokości od 1-5 % wartości prac netto.
Wyboru inspektora nadzoru dokona Zarząd WM „Wietrzna 127-137”
2. Ostateczna wysokość wynagrodzenia zostanie określona w zależności od wartości robót w drodze negocjacji.

**PLAN REMONTÓW, KONSERWACJI I PRZEGLĄDÓW TECHNICZNYCH
NA 2025 ROK I LATA NASTĘPNE**
Dla Wspólnoty Mieszkaniowej „Wietrzna 127 - 137”

A. Plan remontów :

L.p.	Temat – zakres prac	Orientacyjna wartość robót w zł	Środki finansowe planowane na 2024 rok w zł	Przewidziany termin prac remontowych
1		Wg ofert	Wg ofert	2025/lata następne
	RAZEM			

W roku 2025 nastąpi dalsza realizacja :

Uchwały nr 5/2022 z dnia 09 czerwca 2022 r w sprawie zatwierdzenia planu remontów w roku 2022 oraz na lata następne w tym : Sukcesywny remont izolacji i nawierzchni górnych balkonów wg wskazań i przyjętej technologii prac Naprawa izolacji p. wodnej na balkonach w/g protokołów konieczności przy rozłożeniu kosztów 50% właściciel i 50% wspólnota mieszkaniowa.

Środki z lat ubiegłych. = 271.026,08 zł
 $0,60 \text{ zł/m}^2 \times 4793,93 \text{ m}^2 \times 12 \text{ m-ce} = 34.516,30 \text{ zł.}$
 $0,30 \text{ zł/m}^2 \times 409,37 \text{ m}^2 \times 12 \text{ m-cy} = 1.473,73 \text{ zł}$
 Razem : 35.990,03 zł
 Suma środków na 2025 rok = 307.016,11 zł.

B. Przeglądy techniczne nieruchomości :

Temat – zakres prac	Planowana wartość robót w zł.	Przewidziany termin prac remontowych
Przeгляд przewodów kominowych, czyszczenie okresowe	2.300	2025 rok
Przeгляд techniczny dźwigów i kotłowni przez Urząd Dozoru Technicznego	5.040	2025 rok
Pomiary elektryczne – wind przed badaniem UDT	1.300	2025 rok
Razem 8.640 zł.		

Przeglądy techniczne i konserwacja (w razie potrzeby kosztorys powykonawczy)
 Lokale mieszkalne i usługowe $0,35 \text{ zł/m}^2 \times 4793,93 \times 12 \text{ m-cy} = 20.134,51 \text{ zł}$
 Garaże $0,53 \text{ zł/m}^2 \times 409,37 \text{ m}^2 \times 12 \text{ m-cy} = 2.603,59 \text{ zł}$

Suma środków = 22.738,10 zł

Wynik z głosowania na zebraniu w dniu 27.03.2025 r.

Uprawnionych do głosowania	Oddano głosów ważnych	Głosy „ZA”	Głosy „PRZECIW”
100 %	10,55 %	10,55 %	0,00 %

Uchwałę nie podjęto większością głosów.

Komisja Skrutacyjna
1.Ryszard Ganc
2.Martyna Bobrowska

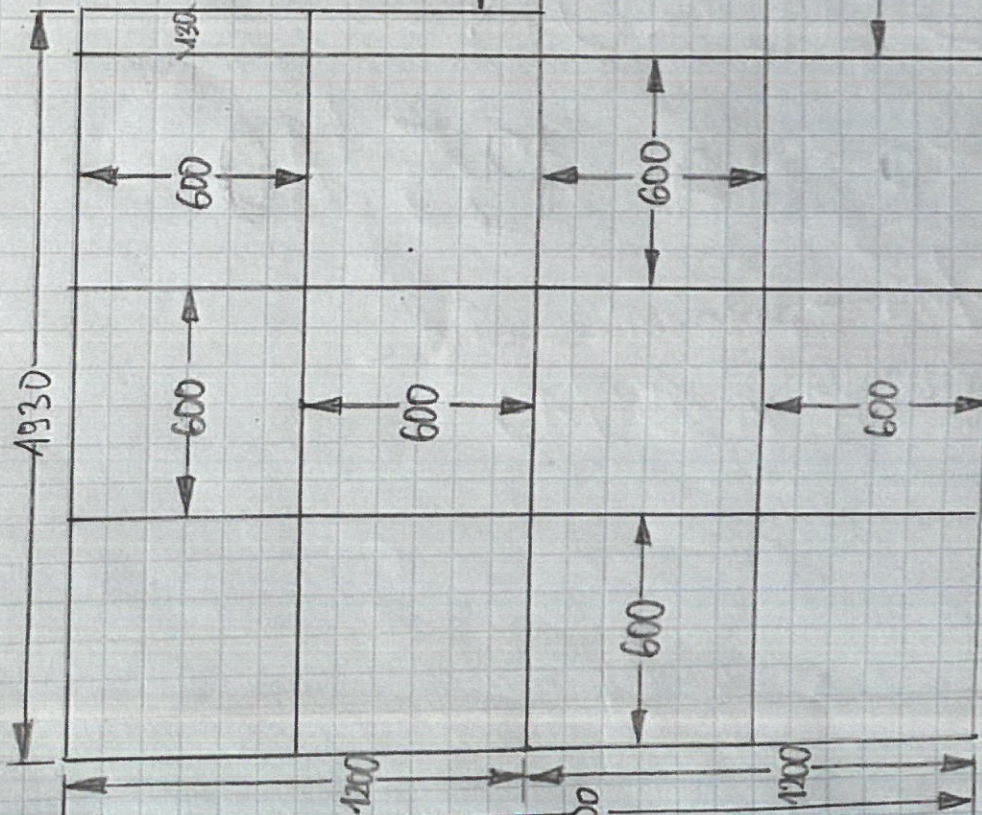
Wynik z głosowania na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów

Uprawnionych do głosowania	Oddano głosów ważnych	Głosy „ZA”	Głosy „PRZECIW”
100 %	54,7783 %	54,7783 %	0,00 %

Uchwała została podjęta większością głosów.

Zarząd Wspólnoty
Sebastian Drotka
Ryszard Ganc

LKON - WIETRZNA 135/10



POWIERZCHNIA:

POSADZKA — $7,56 \text{ m}^2$
 COKOLIK — $2,01 \text{ m}^2$
 PRÓG... — $0,2457 \text{ m}^2$

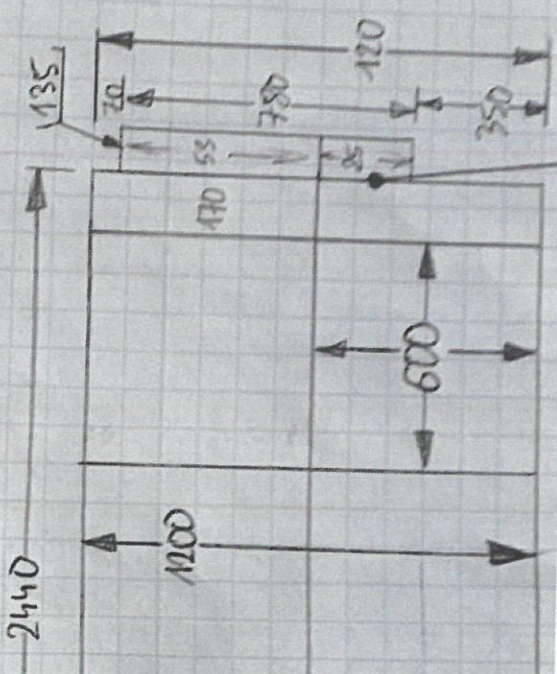
RAZEM — $9,7157 \text{ m}^2$

USUNIĘCIE PŁYTEK, COKOLIKÓW I STAPÓW
 ZAPRAWY, WYKONANIE PODWIERZCHNI
 Z WYPROW. SPADKÓW — 3 dni (24g)
 POŁOŻENIE DWÓCH WARSTW IZOLACJI
 PIAPELASTIC 2 ZATAPADNA SIATKA
 I TAŚMA BRZEGOWA — 2 dni (6+3g)

MATERIAŁY DO IZOLACJI WŁAZCZNIĘ:

1. ZAPRAWA WYRÓWNUJĄCA — 3 worki — 67,50
2. IMPREGNAT UNI-GRUNT ATLAS — 5 l. — 39,-
3. ZAPRAWA IZOL.-MAPELASTIC — 2 zestawy — 830,-
4. TAŚMA BRZEGOWA (1374) — 14 mb. — 154,-
5. SIATKA ELEWACYJNA — 9 m² — 40,50
6. TRANSPORT — (....) — 100,-
7. POJEMNIK NA GRUZ (1 m³) — (....) — (....)
8. ROBOCIZNA 9,71 m² x 250,- — 2430,-

PLUS POJEMNIK 3661,-



Ryszard Ganc

Od: Agnieszka Burghardt <agaburghardt@o2.pl>
Wysłano: czwartek, 18 września 2025 11:47
Do: Exist.Ganc Ryszard
Temat: Wietrzna 135m7 - uszkodzona elewacja, wilgoć w mieszkaniu
Załączniki: 1758178069905.jpg; 1758178069923.jpg; 1758178069808.jpg; 1758178069840.jpg; 1758178069860.jpg; 1758178069885.jpg

Flaga monitorująca: Flaga monitorująca
Stan flagi: Oflagowane

Dzień dobry,

w związku ze zgłaszanym już wielokrotnie - mailowo i telefonicznie - problemem przecieku w obrębie rury spustowej przy przejściu przez balkon mieszkania nr 9 proszę o informację jakie ustalenia zostały poczynione z właścicielką mieszkania nr 9 w sprawie usunięcia nieszczelności w obrębie balkonu przynależnego do mieszkania Wietrzna 135/9 oraz jakie został ustalony harmonogram prac uwzględniający remont hydroizolacji wspomnianego balkonu oraz naprawę elewacji na wykości mieszkania poniżej, którego jestem właścicielem czyli mieszkania nr 7.

Sprawa jest pilna, bo jak sygnalizowałam podczas spotkania na nieruchomości w dniu 15.09.2025 z powodu braku odpowiedniego zabezpieczenia na balkonie powyżej wilgość jest już w mieszkaniu przy parapiecie - zdjęcia w załączniku.

Zbliżająca się jesień i okres zimowy będą powodować jeszcze większą degradację elewacji oraz jeszcze większe szkody w mieszkaniu.

Brak niezwłocznego przystąpienia do remontu będzie się przyczyniała do wzrostu też kosztów remontu elewacji oraz usuwania szkody w mieszkaniu. Obecny stan znacznie negatywnie wpływa też na ewentualny wynajem czy też sprzedaż mieszkania. Obniża wartość mieszkania, a nie jest to tylko mało istotną kwestia estetyki.

Pani Matyla w rozmowie ze mną zadeklarowała przesłanie do Administratora informacji na temat planowanego remontu (mail miał być przesłany jeszcze w ubiegłym tygodniu).

Podczas rozmowy p. Matylda podniosła też kwestię organizacyjną remontu. Zgodzę się, że obdługa remontu hydroizolacji przez mieszkanie może być uciążliwa oraz p. Matylka obawia się, że wykonana może jej coś zniszczyć w mieszkaniu ale musi też mieć na uwadze że obecnie jej zwłoka z remontem przyczynia się do niszczenia części wspólnych - elewacji oraz to powstawania zniszczeń w mieszkaniu - czy z tymi kosztami też się liczy....

Jeżeli p. Matylda podważy, nie akceptuje propozycji przedstawionej przez Wspólnotę Mieszkaniową, to może WM może zapropnować p. Matyldzie aby wybrała samodzielnie wykonawcę, którym będzie mogła zaufać co do jakości wykonania prac, sposobu przeprowadzenia remontu oraz kosztu a WM

dofinansuje remont w kwocie jaką przewidywał kosztorys Wspólnoty, ale jednocześnie p. Matylda i na mocy propozycji przejmie odpowiedzialność za jakość wykonanych prac.

Miejsce wokół rury spustowej jest najbardziej niewygodnym natomiast patrząc na elewację od czoła płyty balkonowej m 9 to widać jest ona uszkodzona w wielu miejscach co świadczy o uszkodzeniu hydroizolacji na całości tego balkonu.

Dlatego proszę jak na wstępie proszę o informację jakie ustalenia zostały poczynione z właścicielką mieszkania nr 9 w sprawie usunięcia nieszczelności w obrębie balkonu przynależnego do mieszkania Wietrzna 135/9 oraz jakie został ustalony harmonogram prac uwzględniający remont hydroizolacji wspomnianego balkonu oraz naprawę elewacji na wysokości mieszkania poniżej, którego jestem właścicielem czyli mieszkania nr 7 oraz proszę o wyegzekwowanie od. p. Matyldy jednoznaczego stanowiska w sprawie.

Pozdrawiam
Agnieszka Burghardt













Q. U. O. R.

