

Warszawa, dnia 11 czerwca 2026 r.

Do Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju” w Warszawie

**Wniosek członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju”
o uzupełnienie porządku obrad Walnego Zgromadzenia**

My, niżej podpisani członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju”, wnosimy o uzupełnienie porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 26 czerwca 2026 r. o punkt dotyczący:

Informacji Zarządu w sprawie stanu płyt balkonowych zawierających azbest w zasobach Spółdzielni, oceny stopnia pilności ich zabezpieczenia lub usunięcia oraz harmonogramu działań Spółdzielni w tym zakresie — niezależnie od planowanego generalnego remontu balkonów

W ramach tego punktu wnosimy o przedstawienie członkom Spółdzielni informacji:

1. Czy płyty balkonowe zawierające azbest zostały ujęte w inwentaryzacji wyrobów zawierających azbest i czy wykonano aktualną ocenę stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania tych wyrobów;
2. **Jaki stopień pilności I, II albo III został przypisany tym wyrobom;**
3. Czy ocena została wykonana zgodnie z formularzem „Ocena stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest”, określonym w załączniku do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 5 sierpnia 2010 r.;
4. Czy ocena stanu płyt została wykonana zbiorczo dla całego osiedla, dla poszczególnych budynków, pionów balkonowych lub grup płyt o różnym stanie technicznym, oraz czy obejmuje również płyty widocznie zdegradowane;
5. **Czy najbardziej zdegradowane płyty mogą zostać wcześniej usunięte jako odrębne działanie dotyczące bezpieczeństwa wyrobów zawierających azbest, bez czekania kilka lat na planowany i rozłożony w czasie generalny remont balkonów.** Na części balkonów płyty te zostały już usunięte, a widoczne metalowe barierki nadal pełnią funkcję zabezpieczającą, co wskazuje, że same płyty nie pełnią funkcji zabezpieczającej ani konstrukcyjnej, a ze względu na ich zły stan trudno również mówić o funkcji estetycznej. Płyty są zamocowane do balustrad za pomocą prostych elementów mocujących, dlatego prosimy o wyjaśnienie, **jaki jest powód pozostawiania ich na balkonach przez kolejne lata, potencjalnie aż do 2032 r.**
6. Czy Spółdzielnia ubiega się o dofinansowanie na usuwanie azbestu;
7. Jaki jest realny harmonogram zabezpieczenia, usunięcia lub wymiany płyt balkonowych zawierających azbest.

Uzasadnienie

Według informacji przekazanej na początku maja 2026 r. przez Kierownika Działu Technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju”, Pana mgr. inż. Marcina Traczykowskiego, **część płyt balkonowych zawiera azbest i nie powinna być samodzielnie demontowana przez mieszkańców**. Jednocześnie na osiedlach widoczny jest zły stan dużej części tych płyt, w tym degradacja powierzchni w postaci odprysków, wykruszeń, łuszczenia, pęknięć oraz miejscowych ubytków warstwy zewnętrznej.

Podkreślamy, że **kwestia oceny stanu płyt zawierających azbest oraz ewentualnego zabezpieczenia lub usunięcia najbardziej zdegradowanych elementów jest sprawą odrębną od planowanego generalnego remontu balkonów**. Remont balkonów może być inwestycją rozłożoną w czasie, natomiast **ocena bezpieczeństwa wyrobów zawierających azbest, ustalenie stopnia pilności oraz zabezpieczenie elementów w najgorszym stanie powinny być traktowane niezależnie od harmonogramu generalnego remontu.**

Zły stan płyt zawierających azbest, zwłaszcza płyt narażonych przez lata na działanie warunków atmosferycznych, może sprzyjać ich dalszej degradacji, kruszeniu się powierzchni oraz ryzyku uwalniania włókien azbestowych do otoczenia. **Ma to znaczenie dla bezpieczeństwa i zdrowia wszystkich mieszkańców, nie tylko osób korzystających z konkretnych balkonów.** Kwestie takie jak stan zewnętrzny wyrobu, struktura powierzchni, możliwość jej uszkodzenia, dostępność wyrobu oraz narażenie na czynniki atmosferyczne są elementami oceny przewidzianej w obowiązującym formularzu „Ocena stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest”, określonym w załączniku do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 5 sierpnia 2010 r.

W związku z powyższym **wnosimy o publiczne przedstawienie tej sprawy na Walnym Zgromadzeniu oraz o podanie członkom Spółdzielni konkretnych informacji dotyczących dokumentacji, stopnia pilności i harmonogramu działań.**

Do wniosku załączamy przykładowe zdjęcia płyt balkonowych z oznakami degradacji powierzchni, dwa przykładowe obliczenia punktacji oraz wzór formularza oceny. Załączniki te pokazują, dlaczego konieczne jest przedstawienie przez Spółdzielnię aktualnej oceny stanu płyt z pełną punktacją i wskazanym stopniem pilności.

Lista członków Spółdzielni popierających wniosek

Lp.	Imię i nazwisko członka Spółdzielni	Adres / nr lokalu/ Nr członkowski	Podpis
1.			
2.			
3.			

4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		

Załącznik 1: Przykładowe fotografie płyt balkonowych w złym stanie technicznym



Załączone zdjęcia pokazują przykładowe płyty balkonowe z **widocznymi oznakami degradacji powierzchni**, w tym ubytkami, odpryskami, łuszczeniem, zawilgoceniem oraz korozją elementów mocujących.

Taki stan może odpowiadać co najmniej pozycji formularza oceny azbestu:

„niewielkie uszkodzenia powierzchni (rysy, odpryski, załamania), naruszona struktura włókien” — 30 pkt,

a w przypadku płyt najbardziej zdegradowanych może być uwzględniona w pozycji:

„duże uszkodzenia powierzchni, naruszona struktura włókien” — 60 pkt.

Dlatego ocena nie powinna być dokonywana zbiorczo w sposób uśredniający stan wszystkich płyt, lecz z uwzględnieniem płyt najbardziej zdegradowanych.

Załącznik 2: Przykładowe obliczenia punktacji według formularza oceny azbestu
Podstawa prawna: załącznik do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 5 sierpnia 2010 r.

Poniższe przykłady nie stanowią formalnej oceny. Mają jedynie pokazać, jak działa formularz „Ocena stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest”. W formularzu przyznaje się punkty m.in. za stan powierzchni, możliwość jej uszkodzenia, dostępność wyrobu oraz sposób użytkowania miejsca. Suma punktów decyduje o stopniu pilności: I, II albo III.

W przypadku płyt balkonowych szczególne znaczenie ma to, **czy powierzchnia jest uszkodzona oraz czy płyty są bezpośrednio dostępne dla osób korzystających z balkonów.**

1. Wariant przy niewielkich uszkodzeniach powierzchni:

pozostałe wyroby z azbestem — 10 pkt; niewielkie uszkodzenia powierzchni — 30 pkt; wyrób bezpośrednio dostępny do wysokości 2 m — 15 pkt; elementy obiektu, np. osłony balkonowe — 10 pkt; stałe lub częste użytkowanie miejsca, np. zamieszkanie — 30 pkt.

Razem: 95 pkt — II stopień pilności.

2. Wariant przy dużych uszkodzeniach powierzchni:

pozostałe wyroby z azbestem — 10 pkt; duże uszkodzenia powierzchni, naruszona struktura włókien — 60 pkt; wyrób bezpośrednio dostępny do wysokości 2 m — 15 pkt; elementy obiektu, np. osłony balkonowe — 10 pkt; stałe lub częste użytkowanie miejsca, np. zamieszkanie — 30 pkt.

Razem: 125 pkt — I stopień pilności.

Z powyższej symulacji wynika, że płyty balkonowe z widocznymi, **choćby niewielkimi uszkodzeniami powierzchni, przy założeniu ich bezpośredniej dostępności dla użytkowników balkonów, mogą kwalifikować się co najmniej do II stopnia pilności, który wymaga ponownej oceny w terminie do 1 roku.**

Natomiast płyty z dużymi uszkodzeniami powierzchni i naruszoną strukturą kwalifikują się do I stopnia pilności, który oznacza konieczność pilnego usunięcia albo zabezpieczenia.

W tej sytuacji założenie, że wszystkie płyty mogą pozostać na balkonach do czasu planowanego remontu generalnego, potencjalnie aż do 2032 r., jest niewystarczające. Konieczne jest przedstawienie aktualnej oceny punktowej, szczególnie dla płyt najbardziej zdegradowanych. Płyty w najgorszym stanie powinny zostać potraktowane zgodnie z ich rzeczywistym stanem technicznym, a nie wyłącznie w ramach zbiorczego harmonogramu remontu balkonów. W przypadku stwierdzenia wysokiego stopnia pilności powinny zostać usunięte wcześniej, niezależnie od harmonogramu remontów.

Załącznik 3: Formularz „Ocena stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest”.

Podstawa prawna: rozporządzenie Ministra Gospodarki z 5 sierpnia 2010 r.

OCENA

stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest

Nazwa miejsca/ obiektu/ urządzenia budowlanego /instalacji przemysłowej:

.....

Adres miejsca/ obiektu/ urządzenia budowlanego/ instalacji przemysłowej:

.....

Rodzaj zabudowy¹⁾:

Numer działki ewidencyjnej²⁾:

Numer obrębu ewidencyjnego²⁾:

Nazwa, rodzaj wyrobu³⁾:

Ilość wyrobów⁴⁾:

Data sporządzenia poprzedniej oceny⁵⁾:

Grupa / nr	Rodzaj i stan wyrobu	Punkty	Ocena
I	Sposób zastosowania azbestu		
1	Powierzchnia pokryta masą natryskową z azbestem (torkret)	30	
2	Tynk zawierający azbest	30	
3	Lekkie płyty izolacyjne z azbestem (ciężar obj. < 1.000 kg/m ³)	25	
4	Pozostałe wyroby z azbestem(np. pokrycia dachowe, elewacyjne)	10	
II	Struktura powierzchni wyrobu z azbestem		
5	Duże uszkodzenia powierzchni, naruszona struktura włókien	60	

6	Niewielkie uszkodzenia powierzchni (rysy, odpryski, załamania), naruszona struktura włókien	30	
7	Ścisła struktura włókien przy braku warstwy zabezpieczającej lub jej dużych ubytkach	15	
8	Warstwa zabezpieczająca bez uszkodzeń	0	
III	Możliwość uszkodzenia powierzchni wyrobu z azbestem		
9	Wyrób jest przedmiotem jakichś prac	30	
10	Wyrób bezpośrednio dostępny (do wysokości 2 m)	15	
11	Wyrób narażony na uszkodzenia mechaniczne	10	
12	Wyrób narażony na wstrząsy i drgania lub czynniki atmosferyczne	10	
13	Wyrób nie jest narażony na wpływy zewnętrzne	0	
IV	Miejsce usytuowania wyrobu w stosunku do pomieszczeń użytkowych		
14	Bezpośrednio w pomieszczeniu	30	
15	Za zawieszonym, nieszczelnym sufitem lub innym pokryciem	25	
16	W systemie wywiewiania pomieszczenia (kanały wentylacyjne)	25	
17	Na zewnątrz obiektu (np. tynk)	20	
18	Elementy obiektu (np. osłony balkonowe, filarki międzyokienne)	10	
19	Za zawieszonym szczelnym sufitem lub innym pokryciem, ponad pyłoszczelną powierzchnią lub poza szczelnym kanałem wentylacyjnym	5	
20	Bez kontaktu z pomieszczeniem (np. na dachu odizolowanym od pomieszczeń mieszkalnych)	0	
V	Wykorzystanie miejsca/ obiektu/ urządzenia budowlanego/ instalacji przemysłowej		
21	Regularne przez dzieci, młodzież lub sportowców	40	
22	Stałe lub częste (np.: zamieszkanie, miejsce pracy)	30	
23	Czasowe (np.: domki rekreacyjne)	15	

24	Rzadkie (np.: strychy, piwnice, komórki)	5	
25	Nie użytkowane (np.: opuszczone zabudowania mieszkalne lub gospodarskie, wyłączone z użytkowania obiekty, urządzenia lub instalacje)	0	
SUMA PUNKTÓW OCENY			
STOPIEŃ PILNOŚCI			

UWAGA: W każdej z pięciu grup arkusza należy wskazać co najmniej jedną pozycję. Jeśli w grupie zostanie wskazana więcej niż jedna pozycja, sumując punkty z poszczególnych grup należy uwzględnić tylko pozycję o najwyższej punktacji w danej grupie. Sumaryczna liczba punktów pozwala określić stopień pilności:

Stopień pilności I od 120 punktów

wymagane pilnie usunięcie (wymiana na wyrób bezazbestowy) lub zabezpieczenie

Stopień pilności II od 95 do 115 punktów

wymagana ponowna ocena w terminie do 1 roku

Stopień pilności III do 90 punktów

wymagana ponowna ocena w terminie do 5 lat

.....

Oceniający
(nazwisko i imię)

.....

Właściciel / Zarządca
(podpis)

.....

(miejscowość, data)

.....

(adres lub pieczęć z adresem)