



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "KASZUBY"

ul. Sędzickiego 30, 83-300 Kartuzy

www.smkaszuby.pl ; e-mail: biuro@smk.kartuzy.com.pl

Telefony: Sekretariat: (58) 681-05-82 Dz. Techn/Fax: (58) 681-22-54

REGON 000484038

NIP 589-000-91-95

NT/AP/2927/2023

Kartuzy, dnia 21.12.2023r.

**Mieszkańcy
bloku nr 3
Os. Wybickiego
83-300 Kartuzy**

W związku z otrzymanym pismem z dnia 11.12.2023r. (data wpływu 13.12.2023) w sprawie **wniosku o podjęcie natychmiastowych działań naprawczych na nieruchomości** Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "KASZUBY" w Kartuzach informuje, że wniosek został szczegółowo przeanalizowany na posiedzeniu Zarządu w dniu 14.12.2023 r.

W wyniku analizy tematów podjętych w w/w piśmie przekazujemy poniższe informacje .

1. Odnosząc się do stwierdzenia : „...*w okresach jesienno-zimowych borykamy się z problemami w postaci zalewania naszych mieszkań...*” – Od momentu zakończenia prac dociepleniowych, w maju 2020 r., do dnia wpłynięcia pisma do SM minęły 3 sezony jesienno-zimowe i jesteśmy w trakcie czwartego sezonu. Zgodnie z rejestrem zgłoszeń, do SM wpłynęło w sumie 8 zgłoszeń reklamacyjnych, **wszystkie w 2023 roku, w tym: 4 zgłoszenia dotyczyły przecieków, 2 montażu balustrady, 1 rdzewiejącej blachy opierzeniowej, 1 dotyczyło pojawiających się śladów rdzy na balustradzie.** Nie mamy wiedzy, czy w pierwszych trzech sezonach jesienno-zimowych takie zalewanie mieszkań miało miejsce. Wszystkie zgłoszenia zostały niezwłocznie przekazane do wykonawcy

docieplenia w ramach reklamacji. 5 usterek zostało naprawionych bez zbędnej zwłoki. 3 usterki, które zgłoszono od 04 listopada do 12 grudnia 2023r. są nadal w trakcie prac naprawczych.

Z uwagi na niekorzystne warunki pogodowe prowadzone prace miały początkowo na celu doraźnie zabezpieczenie i przeciwdziałanie rozszerzania się szkód. Z uwagi na niską temperaturę i wysoką wilgotność nie można było wykonać robót w sposób zgodny z kartą techniczną produktów i zasadami wiedzy technicznej. Na chwilę obecną nie są dostępne na rynku skuteczne materiały i środki, których aplikacja pozwoliłaby na zastosowanie w okresie występującej niskiej temperatury i dużej wilgotności, takie które gwarantowałyby skuteczne wyeliminowanie skutków i przyczyn zawilgoceń.

2. Treść pisma, wskazuje, że podejmowane działania naprawcze są „*prowizoryczne*” i nie rozwiązują problemu kompleksowo.

Analizując sytuację globalnie, w oparciu o dostępną dokumentację techniczną, a nie tylko w zakresie robót polegających na termoizolacji przegród pionowych, widzimy kilka elementów, które mogą być przyczyną zaistniałej sytuacji:

a. pokrycie dachowe na przedmiotowym budynku zostało zmodernizowane przed dociepleniem w wariantcie oszczędnościowym, tylko w zakresie pokrycia z papy, bez wymiany obróbek blacharskich i orywnowania – w chwili przeprowadzania wstępnej analizy nie było możliwości zweryfikowania czy problemy nie zaczynają się w tym miejscu, ze względu na zalegający śnieg i lód.

b. śnieg zalegający na połaci dachowej, z uwagi na niedostateczną izolację termiczną przestrzeni stropodachu (niedostateczną zgodnie z wymaganiami na chwilę obecną), roztapiał się w sposób niekontrolowany, a woda spływając na nieogrzone rynny i rury spustowe od razu zamarzała, powodując spiętrzanie się zmarzliny, ograniczając jednocześnie przelot odpływu, w wyniku tego lód zalegał również na gzymsach, które pod jego ciężarem i działaniem narażone są na deformację. Woda w tym przypadku może się spiętrzać i rozlewać w sposób niekontrolowany w każdą ze stron. Podczas oględzin dokonanych przy ostatnich grudniowych zgłoszeniach obserwujemy, że woda przedostająca się do mieszkań penetruje wcześniej przestrzeń między ścianą konstrukcyjną a ociepleniem – nierozstrzygniętą pozostaje kwestia w jaki sposób woda tam się dostaje. Mając na względzie w/w elementy, obecnie prace prowadzone są poprzez eliminację poszczególnych spostrzeżeń, ostatecznie może okazać się iż przecieki są wynikiem kilku powodów.

3. W odniesieniu do „*zlecenia niezależnego audytu*” Zarząd, mając na względzie, stan budynków i koszty wykonania audytu, za zgodą RN ograniczył realizację podpisanej przez poprzedni Zarząd umowy w tym zakresie do dwóch budynków. Zgodnie z przewidywaniami audyt w zakresie oceny wykonania prac elewacyjnych przeprowadzony na budynkach Derdowskiego 2 i 4, wykonany przez firmę ADNIL, poleconą przez członka Stowarzyszenia, nie wykazał poważnych błędów a jedynie usterki, o których poinformowano wykonawcę a wykonawca je uznał i zobowiązał się do ich naprawy w okresie wiosennym. W budynku nr 3, prace termoizolacyjne zostały wykonane w podobnym standardzie i pojawiające się usterki mają prawo się pojawiać pod warunkiem, że bez zbędnej zwłoki są należycie poprawiane i usuwane. Usuwanie tego typu usterek zabezpieczają zapisy zawartej umowy i na chwilę obecną Spółdzielnia z nich korzysta, a wykonawca bez oporu reaguje na reklamacje i je realizuje.

4. W odniesieniu do stwierdzenia w w/w piśmie - „*do dnia dzisiejszego nie wezwano do usunięcia usterek budowlanych*”. Spółdzielnia stosuje standard przekazywania informacji do bezpośrednich adresatów, najpóźniej w następnym dniu po wpłynięciu zgłoszenia. W tym konkretnym przypadku do wykonawcy robót, zgodnie z warunkami podpisanych wcześniej umów. W zależności od momentu wpływu zgłoszenia reklamacyjnego do SM, maksymalny czas na przekazanie sprawy to kolejny dzień, o ile zgłoszenie wpłynie do Spółdzielni w godzinach pracy. **Tak szybki czas reakcji przewyższa standardy przyjęte nawet w innych spółdzielniach oraz zasady uzgodnione i zapisane w umowie.** Dział techniczny zobowiązuje również wykonawcę do działania w przypadku przecieków w możliwie najkrótszym czasie i na ogół reakcja jest każdorazowo krótsza od dopuszczalnej (w umowie termin na reakcję od zgłoszenia to 14 dni). W przypadku 5 pierwszych zgłoszeń, usterki zostały już wyeliminowane. W przypadku 3 zgłoszeń, które wpłynęły w ostatnim miesiącu również prace są aktualnie prowadzone. Nie ma podstawy do „*podejmowania przez Zarząd radykalnych kroków*” bo na chwilę obecną wszystko odbywa się zgodnie z zapisami umowy zawartej z wykonawcą w przedmiotowym zakresie. Gwarancja obowiązuje do listopada 2025 roku.

Zarząd Spółdzielni odpowiadając na potrzeby mieszkańców informuje, że wszystkie uzasadnione przypadki szkód spowodowanych zalaniem lub z innych przyczyn leżących po

stronie Spółdzielni czy też z winy wykonawcy docieplenia **będą objęte ochroną oraz wypłatą odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej Spółdzielni, lub z polisy wykonawcy o ile będą ku temu niepodważalne dowody.**

Zarząd Spółdzielni odnosząc się do nagłaśnianych w mediach społecznościowych zarzutów, jakoby zaniechał swoich statutowych obowiązków i nie wezwał w stosownym czasie wykonawcy docieplenia na Państwa bloku do napraw w ramach gwarancji lub rękojmi, **stanowczo sprzeciwia się manipulowaniu informacjami, celowemu wprowadzaniu Państwa w błąd, oraz stosowaniu niezrozumiałej narracji w stylu czarnej polityki.** Wszystkie dotychczasowo zgłoszone usterki podlegają naprawom objętym gwarancją wykonawcy.

Zarząd w obecnym składzie funkcjonuje w Spółdzielni Kaszuby od 1 października tego roku. Od 1 września, Zarząd powołał w Spółdzielni stanowisko Kierownika Technicznego, który obecnie jest Wiceprezesem Zarządu.

Zarząd informuje iż nie odmówił, tak jak to opisano, spotkania z mieszkańcami bloku, a jedynie stwierdził, że spotkanie może odbyć się we wskazanym czasie (od razu po Świętach) bez obecności Zastępcy Prezesa - Kierownika Technicznego, lub na początku stycznia w pełnym składzie. Jednakże stanowisko Zarządu w tej sprawie jest takie, że Dział Techniczny na bieżąco monitoruje sytuację i nie ma powodu by zakładać iż natychmiastowe spotkanie z Mieszkańcami rozwiąże problem szybciej lub lepiej.

Ponadto, Zarząd Spółdzielni stoi na stanowisku, że prawidłowo wykorzystuje przysługujące Spółdzielni prawo żądania napraw gwarancyjnych. Zgodnie z treścią umowy zawartej z wykonawcą okres gwarancji i rękojmi wynosi 5 lat tj. do dnia 30 listopada 2025r. (zgodnie z dokumentem gwarancyjnym). W pierwszej kolejności wzywa się wykonawcę do usunięcia wad na koszt wykonawcy w uzdolnionym terminie. Dopiero w przypadku bezskutecznego upływu terminu do usunięcia wad przez wykonawcę Spółdzielnia jest upoważniona do zlecenia wykonania zastępczego innemu podmiotowi i dochodzenia roszczeń od wykonawcy na zasadach ogólnych.

O przebiegu postępowania gwarancyjnego i prowadzonych rozmowach z wykonawcą, informuje załączona do tego pisma notatka służbowa ze spotkania z wykonawcą z dnia 20.12.2023r.

Zarząd Spółdzielni

Marek Licau

Paweł Marczyk

Do Wiadomości:

- 1) adresat
- 2) a/a