

**Pkt 7g<sup>1</sup>**

**UCHWAŁA nr IWZ/22**  
**Walnego Zgromadzenia**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku**

**odbytego w dwóch częściach w dniach 25 maja 2022 roku i 2 czerwca 2022 roku**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” w Gdańsku  
WPŁYNIO Dnia:  
2022-05-09  
Nr Dr. 2304 Podpis: Jakubick.  
CSK  
3.05.2022 me

w sprawie: **przeznaczenia nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku za 2021 rok**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na podstawie art. 38 §1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz §74 pkt 15 Statutu Spółdzielni uchwała:

**§1**

Nadwyżkę bilansową netto za 2021 rok w kwocie 127 704,85 złotych (słownie: sto dwadzieścia siedem tysięcy siedemset cztery złote osiemdziesiąt pięć groszy) przeznaczają się na pokrycie kosztów remontu garażu podziemnego zlokalizowanego przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6 – 8.

**§2**

Zobowiązuje się Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku do uwzględniania środków nadwyżki w planach rzeczowo-finansowych Spółdzielni.

**§3**

Wykonanie uchwały powierza Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.

**§4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia przez drugą część Walnego Zgromadzenia, to jest dnia 2 czerwca 2022 roku.

**SEKRETARZ**  
**Walnego Zgromadzenia**

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Walnego Zgromadzenia**

**I części**

**I części**

**II części**

**II części**

Na podstawie art.1 ust.3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe w Gdańsku zarządza obiektem budowlanym, wielostanowiskowym garażem podziemnym zlokalizowanym przy ul. 3 Brygady Szczęrbca 6-8, powiązany konstrukcyjnie z budynkami mieszkalnymi o tych samych numerach.

W ww garażowcu, od początku jego użytkowania, tj. od 1996 roku, pojawiały się liczne przecieki przez ściany i strop garażu, które występują do chwili obecnej. Podkreślenia wymaga fakt, że już na etapie odbioru garażowca zapisy w dzienniku budowy wskazywały na brak szczelności hydroizolacji na ścianach i stropie, a mimo to zleceniodawca, czyli Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała odbioru i przez ponad 20 lat zarządzania obiektem doprowadziła do stanu technicznego, który szczegółowo został przedstawiony w ekspertyzie opracowanej w październiku 2021 roku przez firmę KDM Diagnostyka Budowli, na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej.

Z treści ekspertyzy wynika, że obecny stan techniczny obiektu jest wynikiem błędów i wieloletnich zaniedbań wykonawczych, nadzorowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową i wymaga w trybie pilnym wykonania naprawy elementów konstrukcyjnych oraz nowej hydroizolacji, ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa obiektów mieszkalnych i garażowca.

Poniżej cytujemy wnioski, które stanowią podsumowanie specjalistycznej ekspertyzy.

### **Wnioski**

*Na podstawie przeprowadzonych oględzin, badań oraz analiz można wyciągnąć następujące wnioski:*

- 1) Garaż podziemny jest w złym stanie technicznym.*
- 2) Głównym problemem garażu jest brak szczelności hydroizolacji na ścianach i stropie. Izolacja nie spełnia swojej funkcji. Wada jest wynikiem błędów i zaniedbań wykonawczych.*
- 3) Stwierdza się silnie negatywny wpływ przecieków na trwałość elementów konstrukcyjnych budynku.*
- 4) Uszkodzenia elementów konstrukcyjnych stanowią obawę co do bezpieczeństwa eksploatacji obiektu. W związku z powyższym zaleca się konieczność podjęcia pilnych działań naprawczych eliminujących przyczyny przecieków.*
- 5) Przed przystąpieniem do prac remontowych należy sporządzić projekt wykonawczy robót przy uwzględnieniu zaleceń zaleceniami punktu 11.”*

Właściwie zdiagnozowany problem, odpowiedni nadzór jeszcze na etapie odbioru garażowca, okresu gwarancji i późniejsze działania zarządzającego obiektem umożliwiłyby wykonanie remontu mniej zdegradowanego obiektu, co miałyby istotny wpływ na koszt niezbędnych robót. Nie ulega wątpliwości, że Zarząd Spółdzielni miał świadomość swoich obowiązków i zaniedbań od początku zaistniałej sytuacji, jednakże pomimo nacisków mieszkańców zwlekał z wykonaniem rzetelnych napraw, nie dbając o ochronę powierzonego mienia.