

Aktualności

MARZEC

2021



Z okazji Świąt Wielkanocnych życzymy wszystkim naszym mieszkańcom by w każdy wiosenny dzień potrafili dostrzec, cieszyć się i podziwiać piękno budzącej się do życia przyrody. By do serc zapukała miłość, wiara w dobro każdego człowieka, siła do pokonywania trudnych chwil i nadzieja, że po nich zawsze zaświeci Słońce.

Ten świąteczny, cudowny czas niech w każdym z nas obudzi potrzebę lepszego życia, pełnego spokoju, przyjaźni, optymizmu i dobrych relacji łączących nas z innymi ludźmi – rodziną przyjaciółmi, sąsiadami, znajomymi.

Niech tradycje Świąt Wielkanocnych nigdy nie przeminą – obfitego stołu, kolorowych kraszanek smacznej szynki, dobrego jajeczka, mokrego śmigusa-dyngusa i moc prezentów od Zajączka.

życzą

*Rada Nadzorcza, Zarząd
oraz pracownicy
Pszczynskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej*



WALNE ZGROMADZENIE I RADA NADZORCZA W CZASIE PANDEMII

Od wielu miesięcy atakujący wirus Sars CoV-2 zdeorganizował niemal każdą sferę naszego życia rodzinnego, społecznego i zawodowego. Wszyscy zmęczeni jesteśmy obostrzeniami, co rusz zmieniającymi się nakazami i zakazami postępowania, szeregiem przepisów regulujących nasze codzienne zachowania oraz działalność zawodową. Kolejne regulacje tarcz antykrzysowych przyniosły również uregulowania działalności spółdzielni mieszkaniowych w dobie pandemii Covid 19. Najważniejsze z nich dotyczą możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz działalności Rady Nadzorczej. Dotychczas obowiązujące przepisy ustawy Prawo spółdzielcze obligowały każdą spółdzielnię do zwołania Walnego Zgromadzenia przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca danego roku. Walne Zgromadzenie podejmowało najistotniejsze dla członków spółdzielni uchwały dot. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni, sprawozdania finansowego, udzielania absolutorium członkom Zarządu, wyboru członków Rady Nadzorczej oraz podziału nadwyżki bilansowej ze wskazaniem sposobu jej przeznaczenia. Jak zwykle prace związane z przygotowaniem Walnego Zgromadzenia ruszyły pełną parą od stycznia 2020 r. W efekcie Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowego i sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2019, kierując je do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. Materiały te przekazane zostały do wiadomości wszystkim członkom Spółdzielni w biuletynie informacyjnym wydanym w marcu 2020 r. Sprawozdania zamieszczone również zostały na naszej stronie internetowej www.psm.pszczyna.pl, gdzie znajdują się do chwili obecnej. Niestety dobry start zablokowany został ogłoszeniem w dniu 14.03.2020 r. stanu zagrożenia epidemicznego, a ostatecznie w dniu 20.03.2020 r. stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. W nowej sytuacji prawnej, uregulowania dotyczące możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia w stanie epidemii zostały zamieszczone w art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. Dz.U. z 2020 poz. 568, w którym przedłużono ustawowy termin zwołania Walnego Zgromadzenia o 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego. W tej sytuacji zdecydowana większość spółdzielni, w tym również nasza zawiesiła prace nad organizacją Walnego Zgromadzenia, oczekując na spełnienie warunków do przeprowadzenia tych zebrań. Ustawodawca uregulował również problem wygaśnięcia 3 letniej kadencji Rady Nadzorczej w roku, w którym wprowadzony został stan epidemii. Sytuacja taka ma miejsce w naszej Spółdzielni. Gdyby w zaplanowanym terminie przeprowadzone zostało Walne Zgromadzenie, to wówczas organ ten dokonałby wyboru nowych członków Rady Nadzorczej. Zgodnie z aktualnie

obowiązującymi przepisami, w przypadku gdy kadencja Rady Nadzorczej upływa w czasie stanu epidemii, wówczas kadencja ta nie wygasa, ale ulega przedłużeniu do czasu zwołania Walnego Zgromadzenia w terminie, o którym mowa powyżej i wyboru nowej Rady Nadzorczej. Przepis ten wprowadzony został w życie ustawą z dnia 19 czerwca 2020 r. poz. 1086. Tak więc Rada Nadzorcza Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kontynuuje swą działalność w dotychczasowym składzie, obradując zgodnie z obowiązującym reżimem sanitarnym w sposób mieszany tj. dla zdecydowanej większości za pomocą zdalnego internetowego przekazu oraz dla części członków Rady Nadzorczej w sposób tradycyjny, poprzez swą obecność na posiedzeniach Rady w siedzibie Spółdzielni.

Jednak przedłużający się stan epidemii wymusił poszukiwania rozwiązań prawnych, umożliwiających spółdzielniom wyjście z patowych sytuacji związanych min. z brakiem możliwości zagospodarowania środków z nadwyżki bilansowej (to problem również naszej Spółdzielni) zaciągnięcia kredytów, zawarcia umowy zbycia nieruchomości i podejmowania szeregu innych działań wymagających uchwał Walnego Zgromadzenia. Na przestrzeni 2020 r. wiele spółdzielni przeprowadziło pisemne głosowanie uchwał Walnego Zgromadzenia w oparciu o znowelizowany Art. 36 § 9-13 ustawy Prawo spółdzielcze dopuszczający taki tryb podejmowania uchwał w okresie trwania epidemii. Jednak stosowanie tego przepisu wzbudzało szereg rozbieżnych interpretacji prawnych, mogących ostatecznie skutkować zaskarżeniem uchwał Walnego Zgromadzenia podejmowanych na piśmie lub też odmową ich rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym (uchwały sprawozdawcze). Niektóre spółdzielnie podejmowały jednak to ryzyko, mając na uwadze konieczność zapewnienia ciągłości działania. Ostatecznie zielone światło dla stosowania tego przepisu potwierdzone zostało przez Ministerstwo Rozwoju i Infrastruktury. W opinii uzgodnionej z Ministerstwem Sprawiedliwości i zamieszczonej na stronie internetowej znajdujemy stwierdzenie, że określony w art. 36 § 9-13 ustawy Prawo spółdzielcze tryb podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie, dotyczy również spółdzielni mieszkaniowych. W tej sytuacji, Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą zamierza zamknąć 2019 i 2020 rok sprawozdawczy, organizując przeprowadzenie głosowania na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia dotyczących tych dwóch lat tym bardziej, że aktualna sytuacja epidemiczna w kraju i groźba dużej ilości zarażeń zmutowanym wirusem Sars CoV-2 w kolejnej 3 fali zachorowań nie wskazuje na odwołanie stanu epidemii w ciągu najbliższych paru miesięcy.

Aktualności



Bezpłatny informator do użytku wewnętrznego członków Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wydawca: Pszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, 43-200 Pszczyna, ul. Dobrawy 1

tel. 32 210-44-71, 32 210-46-29, 32 210-21-43.

DTP i druk: Firma Poligraficzno-Wydawnicza „Compal” s.c., 43-300 Bielsko-Biała, ul. Mickiewicza 28/2

GOSPODARKA ODPADAMI – AKTUALNE INFORMACJE

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, od początku 2020 roku, zobowiązani zostaliśmy do segregowania odpadów na 5 frakcji (do obowiązującej segregacji papieru, szkła, tworzyw sztucznych i metalu, odpadów zmieszanych doszło składowanie bioodpadów w odrębnych pojemnikach). W związku z powyższym konieczne było wyposażenie naszych altan śmietnikowych oraz pozostałych miejsc przeznaczonych do gromadzenia odpadów w dodatkowe pojemniki na odpady BIO. Budynki Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zlokalizowane są w trzech Gminach, w których obowiązują różne przepisy w zakresie wyposażenia nieruchomości w pojemniki i ich utrzymania we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.

W Gminie Pszczyna, Uchwałą Rady Miejskiej z dnia 19 marca 2020 roku, wprowadzono zmiany w Regulaminie utrzymania czystości i porządku w Gminie, które dotyczą wszystkich mieszkańców naszej Gminy. Obowiązek wyposażenia nieruchomości we wszystkie pojemniki pozostał po stronie Gminy Pszczyna. W związku z powyższym, w każdej naszej altanie śmietnikowej, ustawiono dodatkowy jeden pojemnik o pojemności 240 litrów przeznaczony do składowania bioodpadów. Zmieniły się jednak zasady dotyczące utrzymania wszystkich pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym. Począwszy od 1 lipca 2020 roku obowiązek ten leży po stronie Spółdzielni. Kolejną niekorzystną dla nas zmianą było zmniejszenie częstotliwości odbioru odpadów wielkogabarytowych z terenu osiedli budynków wielorodzinnych. Dotychczasowy dwukrotny odbiór tych odpadów w tygodniu zastąpiono jednorazowym wywozem (odbywa się to w każdy piątek), co powoduje w kilku lokalizacjach przepełnianie wydzielonych części altan śmietnikowych do składowania przedmiotów wielkogabarytowych i ustawianie tych przedmiotów przed altanami. Prowadzimy rozmowy z przedstawicielami Gminy Pszczyna oraz Radnymi, by w roku bieżącym, przy ustalaniu nowego harmonogramu wywozu odpadów w Gminie Pszczyna nastąpiła zmiana terminu wywozu odpadów wielkogabarytowych.

Dążymy do tego, by odpady te z terenów osiedli były wywożone w trakcie tygodnia, a nie na jego zakończenie (po piątkowym, zwykle późnym wywozie, nie ma możliwości uporządkowania altan śmietnikowych przed dostarczeniem przez mieszkańców kolejnych partii odpadów wielkogabarytowych).

Aktualnie Gmina Pszczyna prowadzi postępowanie przetargowe na obsługę mieszkańców w zakresie wywozu odpadów z terenów naszej Gminy w kolejnym okresie rozliczeniowym. Bieżący okres rozliczeniowy upływa 30 czerwca b.r..

W Brzeszczach, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej z dnia 28 listopada 2019 roku, jednostka wywozowa dostarcza pojemniki na odpady segregowane. Wyposażenie nieruchomości w pojemniki na odpady zmieszane i odpady BIO leży po stronie właściciela nieruchomości. W związku z powyższym zakupiliśmy odpowiednią ilość pojemników na tego rodzaju odpady. Czyszczenie i dezynfekcja pojemników stanowiących własność Spółdzielni należy do nas. Ta zasada, w przypadku pojemników na odpady zmieszane, obowiązuje od kilku lat. Odbiór przedmiotów wielkogabarytowych od kilku lat odbywa się w każdą środę.

W Gminie Goczałkowice firma wywozowa wyposażyła naszą altanę przy budynku Aleja II 2-6 w 2 pojemniki do zbierania bioodpadów. Zgodnie z obowiązującym Regulaminem utrzymania i czystości w Gminie do obowiązków właściciela nieruchomości należy utrzymanie pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym.

W związku z wprowadzeniem w minionym roku kolejnej frakcji odpadów tj. odpadów ulegających biodegradacji (BIO) obserwujemy, że w większości altan śmietnikowych pojemniki przeznaczone do składowania tej frakcji odpadów wykorzystywane są w sposób niewłaściwy – bioodpady wrzucane są w workach foliowych i reklamówkach. Apelujemy i przypominamy: **bioodpady wrzucamy do pojemników luzem, bez opakowań!!!**

Niestety, nałożony przez Gminy na Spółdzielnię obowiązek utrzymania pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym wiąże się z dodatkowymi kosztami, które zobowiązani jesteśmy ponosić.

PROGNOZY ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ZA SEZON GRZEWczy 2020/2021

W każdym sezonie grzewczym prowadzimy bieżącą analizę zużycia ciepła i jego kosztów. Jakie są wyniki tych podsumowań w bieżącym okresie? Ostrzejsza zima miała wpływ na wzrost zużycia ciepła we wszystkich budynkach. W zasobach w Pszczynie w okresie od IX.2020–II.2021 r., łączne zużycie ciepła we wszystkich budynkach w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego sezonu grzewczego, wzrosło średnio o 18 %, nieco mniejszy wzrost zużycia odnotowaliśmy w budynkach w Brzeszczach – średnio ponad 13%.

Zwiększony pobór ciepła we wszystkich budynkach zarówno w Pszczynie jak i w Brzeszczach oraz znaczna podwyżka cen ciepła w Brzeszczach wpłynęła na wzrost kosztów dostawy ciepła w całym okresie rozliczeniowym obejmującym okres od 1.IX.2020-31.08.2021 r.

Z prognozy kosztów na cały w/w okres rozliczeniowy wynika, że w budynkach w Pszczynie koszty będą wyższe o około 10% natomiast w Brzeszczach o 16%.

Dlatego też wyniki rozliczenia kosztów ciepła za sezon 2020/2021 mogą się

nieco różnić od rozliczeń w poprzednim sezonie. Dla niektórych mieszkań, pomimo podwyższenia zaliczki na poczet c.o., większa ilość jednostek ciepła zarejestrowana na podzielnikach kosztów ogrzewania, spowodowana większym poborem ciepła, może dać niekorzystny wynik rozliczenia. W szczególności będzie to dotyczyć tych budynków, w których wzrost zużycia ciepła jest znacznie wyższy aniżeli przytoczone powyżej średnie wartości.



REMONT GARAŻY



W 2020 roku służby techniczne Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przeprowadziły przegląd stanu technicznego wszystkich budynków stanowiących kompleksy garaży, należące do zasobów naszej Spółdzielni. Założeniem przyświecającym temu działaniu było określenie konieczności przeprowadzenia niezbędnych remontów, wskazanie ich ewentualnego zakresu oraz stopnia pilności realizacji. Stwierdzono konieczność pilnego wykonania robót remontowych w następujących nieruchomościach:

L.p.	Numer nieruchomości	Lokalizacja	ilość	Powierzchnia użytkowa nieruchomości
			[szt]	[m ²]
1	17	ul. Bednorza (za budynkiem PSM)	62	1.048,40
2	18	ul. Dobrawy	188	2.970,40
3	19	ul. Jagiełły	19	294,50
4	20	ul. Sobieskiego	31	482,90
5	20A	ul. Sobieskiego	13	201,50
6	24	ul. Bednorza (na wysokości budynku nr 19-23, w sąsiedztwie stadionu)	7	112,35
RAZEM			320	5.110,05

Zespoły garażowe, wbrew pozorom, różnią się między sobą. Występujące różnice mają kolosalny wpływ na zakres i tym samym koszty wykonania niezbędnych prac naprawczych. Różnice, o których mowa, wynikają z kilku czynników. Do najważniejszych z nich należy zaliczyć:

- technologię budowy i zastosowane rozwiązania konstrukcyjne
- sposób usytuowania szeregów garaży względem siebie i innych obiektów
- ilość boksów garażowych w szeregu lub szeregach
- ekspozycję terenową
- infrastrukturę towarzyszącą (m.in. odwodnienie, dostęp do energii elektrycznej, oświetlenie, nawierzchnia dojazdów i jezdni manewrowych, itp.)

Dotychczas, od momentu oddania garaży do użytkowania, a więc w okresie minionych kilkudziesięciu lat (najmłodszym kompleksem garaży jest kompleks liczący 62 garaże znajdujący się przy ul. Bednorza – powstał w 2001 roku), obowiązki wykonywania bieżących remontów spoczywały na ich właścicielach i skupiały się głównie na miejscowej naprawie poszycia dachu oraz naprawie lub wymianie bram wjazdowych. Przeprowadzony przegląd stanu technicznego pozwolił spojrzeć nam na spółdzielczy majątek, jakim niewątpliwie są zespoły garażowe, z nieco szerszej perspektywy. W pierwszej kolejności dostrzegamy pilną konieczność przeprowadzenia remontu pasów nadrynnowych wraz z systemem odwodnienia dachów oraz wykonania zabezpieczenia antykorozyjnego dachów garaży przy ul. Bednorza. Poszycie dachów w tym kompleksie garażowym jest blaszane. Uważamy, że w drugiej kolejności należy przeprowadzić remont elewacji. Zakres ten, w przypadku każdego zespołu garaży, jest inny, a różnice, wynikające z wymienionych wyżej czynników, są znaczne. Z pewnością Państwo, jako właściciele i codzienni

użytkownicy garaży, dostrzegacie jeszcze wiele innych potrzeb remontowych. Jak już wspomnieliśmy, wskazany wyżej zakres traktujemy jako niezbędne minimum. Zrobiliśmy to przede wszystkim po to, by zwrócić Państwu, właścicielom garaży, uwagę na konieczność zadbania o całą strukturę garażową. Jak wynika z przeprowadzonego przeglądu, budynki garaży nieremontowane przez wiele lat uległy znacznej degradacji. Jako organ zarządzający Pszczyńską Spółdzielnią Mieszkaniową czujemy się odpowiedzialni również za tę część zasobów, w związku z czym zamierzamy podjąć działania zmierzające do przeprowadzenia kompleksowego remontu garaży poprawiając ich stan techniczny i estetyczny. Aby możliwe było przeprowadzenie najpilniejszych prac w pełnym zakresie oraz zrealizowanie w późniejszym czasie kolejnych potrzeb remontowych, niezbędnym jest wprowadzenie opłat wnoszonych przez użytkowników garaży na fundusz remontowy nieruchomości garażowych. Ponadto, aby przyspieszyć przeprowadzenie koniecznych remontów, Zarząd Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wystąpi do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o przeznaczenie części nadwyżki bilansowej z roku 2019 właśnie na remont zespołów garaży. Proponujemy przeznaczyć na to zadanie wcale nie małą kwotę w wysokości 256.000,00zł. Pragniemy, by strumień środków z nadwyżki bilansowej powstałej po rozliczeniu roku 2019 był pewnego rodzaju wkładem Spółdzielni, który pozwoli z impetem rozpocząć niezbędne prace naprawcze w możliwie najszybszym terminie, a wraz z wpływami z tytułu bieżących opłat na fundusz remontowy garaży w ustalonej wysokości, umożliwił będzie skuteczną realizację tych najpilniejszych robót remontowych oraz kolejnych, wymaganych w następnych etapach.

Decyzję o przeznaczeniu części nadwyżki bilansowej na zasilenie funduszu remontowego w zespołach garaży podejmą Członkowie PSM w głosowaniu nad uchwałami o podziale nadwyżek bilansowych za rok 2019 i 2020.

INFORMACJA O PRZEGLĄDACH SPÓŁDZIELCZYCH ZASOBÓW W TYM PODGRZEWACZY WODY



Spółdzielnia zobowiązana jest do regularnego przeprowadzania okresowych przeglądów budynków i terenów, będących w jej zarządzie. W związku z powyższym pracownicy działu technicznego Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego przeprowadzili okresową kontrolę (wymaganą co najmniej raz w roku) stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników powstających podczas użytkowania obiektu. Kontrolą objęto 61 budynków mieszkalnych i 5 lokali użytkowych. Przeprowadzono również okresową kontrolę (wymaganą raz na 5 lat) stanu technicznego i przydatności do użytkowania 4 lokali użytkowych.

Pozostałe przeglądy techniczne tj. m.in. próba szczelności instalacji gazowych od zaworu głównego do instalacji w mieszkaniach, przegląd instalacji piorunochronnych w budynkach, badanie pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej oraz okresowa kontrola przewodów kominowych zlecone zostały firmom zewnętrznym. W pewnym zakresie ich realizację powierzono sekcji konserwatorskiej PSM. Nadzór nad tymi pracami stale sprawują pracownicy działu technicznego, zajmując się weryfikacją protokołów, egzekwowaniem od mieszkańców zaleceń pokontrolnych oraz dotarciem do mieszkań, w których kontrola nie odbyła się z powodu nieobecności użytkownika lokalu.

Przeglądy realizowane były terminowo. Mając na uwadze bezpieczeństwo zarówno mieszkańców jak i pracowników wykonujących te prace, z uwagi na panujący stan epidemii i wiążące się z tym faktem obostrzenia, prace wymagające wejścia do lokali mieszkalnych tj. m.in. wykonanie badania instalacji elektrycznej, gazowej czy też przeprowadzenie kontroli przewodów kominowych zostały wstrzymane w okresie maj – czerwiec ub.r. oraz ponownie w październiku i listopadzie ub.r..

Wyniki przeprowadzonych kontroli przedstawiają się następująco:

Sprawdzenie szczelności instalacji gazowej w 8 budynkach wykonała sekcja konserwatorska PSM. W pozostałych 53 budynkach wykonanie prób szczelności instalacji gazowej (w tym próby szczelności instalacji gazowej wraz z kontrolą gazowych podgrzewaczy wody w 5 budynkach w Brzeszczach) zlecono firmom wyłonionym w drodze przetargu. Skontrolowano ok. 2600 mieszkań, co dało prawie 96% skuteczność. Do właścicieli nieskontrolowanych mieszkań Spółdzielnia wystosowała pisma wyznaczając ostateczny termin ich przeprowadzenia.

Wykonanie pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej w 17 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w których termin badania upływał w 2020 roku, zlecone zostało firmie zewnętrznej wyłonionej w drodze przetargu. Badanie instalacji elektrycznej przeprowadzono w ponad 800 mieszkaniach uzyskując 88% skuteczność. W pozostałych 3 budynkach, w których termin badania upływał w 2020 roku, badanie instalacji elektrycznej zlecono służbom konserwatorskim PSM. sekcja konserwatorska PSM, na 216 zleconych do realizacji mieszkań, przeprowadziła badanie instalacji elektrycznej w 204 mieszkaniach. Z użytkownikami lokali, którzy nie udostępnili mieszkań do kontroli w wyznaczonych terminach ustalane były, analogicznie jak w przypadku wszystkich przeglądów, dodatkowe terminy przeprowadzenia kontroli.

Badanie urządzeń piorunochronnych w 2020 roku należało przeprowadzić w 11 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz w 1 lokalu użytkowym. Badanie to należy przeprowadzać raz na 5 lat. Wszystkie przeglądy, wymagane do przeprowadzenia w minionym roku, wykonano w miesiącu sierpniu 2020 roku. Prace wykonała firma zewnętrzna z Pszczyny.

Okresowa kontrola przewodów kominowych wraz z kontrolą gazowych podgrzewaczy wody w Pszczynie

realizowana była od miesiąca lipca do września 2020 roku. Przeprowadzanie dodatkowych kontroli wznowiono od dnia 01 grudnia 2020 roku. Wówczas wystosowano również pisma do użytkowników lokali, którzy nie udostępnili jeszcze mieszkań, ze wskazaniem ostatecznego terminu przeprowadzenia kontroli. Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania, na 2305 mieszkań skontrolowano niemal 2200. Zaawansowanie wynosi więc 95%. W Brzeszczach, na 404 mieszkania, kontrolę przewodów kominowych przeprowadzono w 370 mieszkaniach. Zaawansowanie prac wynosi więc ok. 92%. Wysłano pisma do użytkowników lokali, którzy nie udostępnili mieszkań, ze wskazaniem ostatecznego terminu przeprowadzenia kontroli.

Obowiązek przeprowadzenia kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych i stałych urządzeń technicznych w określonych terminach wynika nie tylko z Ustawy Prawo Budowlane, ale również z innych przepisów wykonawczych, w tym m.in. związanych z zapewnieniem ochrony przeciwpożarowej. Na ich podstawie przeprowadzane są m.in. przeglądy techniczne i konserwacja urządzeń przeciwpożarowych oraz czyszczenie przewodów kominowych. I tak, w 2020 roku, pierwsze, wiosenne czyszczenie przewodów spalinowych i wentylacyjnych w Pszczynie zostało wykonane we wszystkich budynkach w miesiącu kwietniu, a w Brzeszczach w miesiącu maju. Drugie czyszczenie przewodów spalinowych w Pszczynie i Brzeszczach zakończono w miesiącu listopadzie 2020 roku. Ponadto, w minionym roku, należało wykonać badanie przeciwpożarowych wyłączników prądu w 31 budynkach mieszkalnych i 1 lokalu użytkowym. Prace te zostały wykonane przez firmę zewnętrzną w październiku i listopadzie ub.r..

Jak już wcześniej wspomniano, w trakcie kontroli przeprowadzanej przez

INFORMACJA O PRZEGLĄDACH SPÓŁDZIELCZYCH ZASOBÓW W TYM PODGRZEWACZY WODY

(c.d. ze strony 5)



służby kominiarskie w zasobach w Pszczynie oraz w trakcie przeglądów instalacji gazowej w Brzeszczach, przeprowadzona została, w każdym udostępnionym mieszkaniu, kontrola prawidłowości pracy gazowych podgrzewaczy wody. Kontrola polegała na przeprowadzeniu analizy określającej zawartość tlenu węgla w spalinach. Łącznie, w zasobach PSM, skontrolowano w tym zakresie 2576 lokali. Przeprowadzona analiza spalin wykazała niesprawne gazowe podgrzewacze wody w 263 mieszkaniach. Urządzenia te należało poddać konserwacji lub wymienić na nowe i zdecydowana większość użytkowników lokali wykonała te zalecenia. Do nielicznej grupy osób wysłany został monit wzywający do realizacji zaleceń kominiarskich. Obecnie sukcesywnie wpływają informacje o ich wykonaniu. Mamy więc nadzieję, że tak jak 2 lata temu, prze-

prowadzony przegląd piecyków gazowych zakończy się 100 % realizacją pokontrolnych zaleceń.

Pamiętajmy, że każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany przepisami prawa do wykonania corocznego przeglądu technicznego urządzenia gazowego niezależnie od wyników badań lub kontroli przeprowadzonych we wcześniejszych latach. Sprawny, dobrze wyregulowany piecyk, to nie tylko jego bezpieczna praca, ale też mniejsze zużycie gazu. Pamiętajmy również, że ze względów bezpieczeństwa zabroniona jest wszelka zabudowa piecyków oraz przewodów odprowadzających spaliny do przewodów kominowych.

Pomimo trudnej sytuacji w kraju i obowiązujących ostrzeżeń związanych z panującym stanem epidemii, Spółdzielnia zrealizowała w 2020 roku wszystkie wymagane prawem przeglądy budynków, a skuteczność przeprowadzenia obowiązkowych kontroli, których przeprowadzenie wiąże się z wejściem osób je przeprowadzających do mieszkań, wyniosła średnio około 90%.



WIOSNA – CZAS PORZĄDKÓW



Wraz z nadejściem wiosny, po roztopach, ukazał nam się niezbyt przyjemny widok: tereny zielone zaśmiecone, chodniki i ulice pokryte warstwą brudu i piasku, trawniki rozjeżdżone przez samochody. Dlatego też, tak jak każdego roku w porze wiosennej, firma, zajmująca się całorocznym utrzymaniem terenów i ciągów komunikacyjnych w zasobach w Pszczynie i w Goczałkowicach, przystąpiła do wykonywania prac porządkowych w naszych zasobach. Oprócz prac porządkowych przeprowadzanych na terenach i ciągach komunikacyjnych firma dokonała również cięć pielęgnacyjnych i wycinki wytypowanych drzew i krzewów. Porządki wiosenne przeprowadzone zostały również w zasobach w Brzeszczach. Prace te wykonali pracownicy Spółdzielni obsługujący te zasoby.

Aby nasze osiedla były estetyczne i uporządkowane nie wystarczą doraźne działania porządkowe firm zewnętrznych lub pracowników Spółdzielni. Sami, mieszkańcy, muszą również włączyć się do tych działań przestrzegając na co dzień obowiązujące zasady. Ze smutkiem obserwujemy liczne grupy mieszkańców naszych osiedli, którzy zachowują się tak, jakby wygląd osiedla i bezpośredniego otoczenia budynków, w których zamieszkują, w ogóle ich nie interesował. Pozostawiają worki z odpadami przed wejściem do altan

śmietnikowych, wrzucają je do osiedlowych koszy na śmieci rozmieszczonych wzdłuż traktów dla pieszych, wyrzucają byle gdzie butelki, puszki po napojach, niedopałki papierosów itp.. Nie ma i nie może być zgody na takie postępowanie. Nie do zaakceptowania jest również pozostawianie worków ze śmieciami w klatkach schodowych, windach, czy też w otoczeniu budynków. Niestety jest to często obserwowane zjawisko.

Apelujemy w tym miejscu również do właścicieli psów o wyprowadzanie swoich podopiecznych w miejsca oddalone od posesji. Ze względu na bezpieczeństwo higieniczno-sanitarne absolutnie nie można wyprowadzać psów na tereny wokół budynków, w szczególności piaskownic i miejsc, na których znajdują się urządzenia zabawowe, ponieważ pozostawione odchody zwierzęce nie tylko zanieczyszczają teren, ale mogą również wywoływać różne, poważne choroby. Przypominamy o obowiązku usuwania zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzęta domowe. Obowiązek ten dotyczy wszystkich właścicieli i osób je utrzymujących i wynika z obowiązującego regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Pszczyna (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 5 października 2018 r., poz.6163 z późn. zm.). Pokażmy miesz-

kańcom, którzy nie posiadają psów, że jesteśmy odpowiedzialni za swoje czworonogi. Przypominamy, że na części altan śmietnikowych, na ścianie zewnętrznej, są zamontowane pojemniki, w których znajdują się torebki do zbierania psich odchodów. Zachęcamy do stałego korzystania z tych torebek. Po użyciu należy je umieścić w pojemniku na odpady zmieszane (pojemnik koloru czarnego). Ze względów porządkowych i bezpieczeństwa, psy należy wyprowadzać na smyczy oraz, w razie konieczności, w kagańcach.

Porządki wiosenne to nie tylko tereny zewnętrzne, lecz przede wszystkim nasze budynki. Przeprowadzając porządki wiosenne w naszych mieszkaniach nie zapominajmy o klatkach schodowych, piwnicach oraz pomieszczeniach ogólnego użytku. Apelujemy o nieskładowanie w nich mebliścianek, tapczanów, wózków, rowerów, itp. sprzętów. Prosimy o usunięcie zalegających, zbędnych przedmiotów, w tym również rowerów. Pomieszczeniami przeznaczonymi do ich przechowywania są boksy piwniczne, a nie przestrzenie wspólne. Widok kilku ustawionych rowerów w pomieszczeniach wspólnych (niekiedy nawet sześciu czy ośmiu) na pewno nie napawa chlubą, a takie przypadki są niestety częste w naszych budynkach. Ponadto, przedmioty pozo-

stawione w pomieszczeniach wspólnych niejednokrotnie tarasują jedyną drogę ewakuacyjną w przypadku powstania pożaru. Przypominamy, że **przepisy przeciwpożarowe kategorię zabraniają przechowywania jakichkolwiek rzeczy w korytarzach, klatkach schodowych oraz drogach dojścia.**

Apelujemy do mieszkańców o dbałość i estetykę klatek schodowych, kabin windowych, korytarzy i wszystkich innych przestrzeni wspólnych.

Przypominamy ponadto, że w pomieszczeniach piwnicznych, w klatkach

schodowych, korytarzach i w windach, ze względów bezpieczeństwa pożarowego, **obowiązuje bezwzględny zakaz palenia papierosów.** Niestety, przestrzeganie tych przepisów pozostawia wiele do życzenia. Przyjmujemy bardzo dużo skarg od mieszkańców, którym palenie papierosów w przestrzeniach wspólnych budynków, oprócz zagrożenia, jakie za sobą niesie, po prostu przeszkadza. Palacze pozostawiają po sobie nie tylko uciążliwy, przykry zapach, ale także niedopałki papierosów, które są wyrzucane bez żadnej kontroli i byle gdzie, w tym

m.in. na parapety zewnętrzne w korytarzach czy klatkach schodowych, na podłogę itp. W ostatnim czasie, w jednym z budynków ośmiokondygnacyjnych, niedopałek papierosa, wrzucony do doniczki znajdującej się na korytarzu, spowodował zadymienie wyczuwalne na kilku piętrach. Konieczna była interwencja Straży Pożarnej i Policji.

Dbajmy wszyscy o ład, porządek i warunki higieniczno-sanitarne naszych budynków i terenów zewnętrznych, a wszystkim nam będzie się żyło przyjemnie w miłym i estetycznym otoczeniu.

FUNKCJONOWANIE GRAWITACYJNYCH PRZEWODÓW KOMINOWYCH

Miniona, długa i mroźna zima uświadociła wiele problemów związanych z funkcjonowaniem wentylacji grawitacyjnej w budynkach wielorodzinnych należących do Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Skrajne warunki meteorologiczne panujące na zewnątrz budynków, obnażyły wiele niewłaściwych praktyk, stosowanych przez użytkowników mieszkań, które mają decydujący wpływ na prawidłowe funkcjonowanie grawitacyjnych przewodów kominowych w budynkach wielorodzinnych. Wielokrotnie podejmowane, zarówno na wniosek pracowników Spółdzielni, jak i użytkowników mieszkań, interwencje służb kominiarskich wykazywały drożność kanałów, ale równocześnie stwierdzały występowanie odwróconego ciągu w przewodach kominowych. Zjawisko to jest spowodowane nadmiernym doszczelnieniem mieszkań, ograniczającym dopływ świeżego powietrza do pomieszczeń poprzez m.in. stolarkę okienną. W przypadku odwróconego ciągu kominowego w przewodach wentylacyjnych odpowiednie przewody kominowe, tak indywidualne, jak i zbiorcze, działają w taki sposób, że zasysają zimne powietrze do pomieszczeń mieszkalnych zamiast usuwać z nich zużyte powietrze na zewnątrz. Podstawowym zaleceniem mistrza kominiarskiego w takich przypadkach jest konieczność zastosowania mikrouchyłu w stolarce okiennej lub zamontowania odpowiednich nawiewników w stolarce okiennej. Zastosowanie każdego z tych rozwiązań sprawia, że do nadmiernie doszczelnionych mieszkań doprowadzony zostaje właściwy strumień powietrza i następuje przywrócenie właściwego kierunku przepływu powietrza w przewodach kominowych. Należy w tym miejscu podkreślić, iż dostarczenie właściwej ilości powietrza do mieszkania jest niezbędne również w celu zapewnienia prawidłowej pracy gazowych przepływowych podgrzewaczy wody z otwartą komorą spalania, w które są wyposażone mieszkania w spółdzielczych zasobach. Kolejny raz przypominamy, że za dostarczenie właściwej ilości powie-

trza niezbędnego do właściwej pracy tych urządzeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiada ich użytkownik.

Dodatkowym czynnikiem determinującym prawidłowość przepływu powietrza w kominie, na który wpływ ma każdy z użytkowników lokali, zwłaszcza w sezonie zimowym, jest temperatura powietrza w pomieszczeniu. Decyduje ona o innych istotnych parametrach powietrza, wpływających na pracę wentylacji grawitacyjnej, takich jak m.in. zawartość wilgoci w powietrzu oraz jego gęstość. Należy zatem pamiętać o ogrzewaniu pomieszczeń!

Skrajnym skutkiem odwróconego ciągu kominowego i wychłodzenia ścian kominowych może być zawilgocenie powierzchni ścian, co uwiadcza się wewnątrz mieszkań na całej wysokości kondygnacji w miejscu przebiegu przewodów kominowych. Zwykle towarzyszy temu rozwój pleśni na takiej zawilgoconej powierzchni. Opisane tutaj zjawisko bardzo często bywa mylone przez mieszkańców, zwłaszcza ostatnich kondygnacji, w których zjawisko to występuje z największym nasileniem, z zalaniem spowodowanym nieszczelnością poszycia dachowego lub obróbek wokół kominów.

Po przeprowadzanych kontrolach stosowne informacje, wraz z zaleceniami, są na bieżąco przekazywane wszystkim użytkownikom lokali, których zakres kontroli dotyczy. Wydawać by się mogło, że nagminnie występujący problem wstecznego ciągu w przewodach kominowych jest stosunkowo łatwy do wyeliminowania. Są to tylko pozory. Okazuje się, że największym problemem do pokonania w tej materii jest zmiana mentalności i przyzwyczajenia użytkowników lokali. Tylko dzięki wdrożeniu właściwych, zalecanych praktyk przez wszystkich mieszkańców możliwe jest uzyskanie efektu w postaci prawidłowej i bezpiecznej pracy grawitacyjnych przewodów wentylacyjnych i spalniczych. Apelujemy więc do wszystkich o właściwe korzystanie z mikrowentylacji, nawiewników okiennych oraz ogrzewanie i częste wietrzenie pomieszczeń.



SPRAWY PORZĄDKOWE – BEZDOMNI W ALTANACH ŚMIETNIKOWYCH



Od ubiegłego roku, w altanach śmietnikowych na terenie administrowanym przez Pszczyńską Spółdzielnię Mieszkaniową, mamy do czynienia z nasileniem zjawiska polegającego na stałym przebywaniu i nocowaniu w tych pomieszczeniach przez osoby bezdomne. Sytuacja ta dotyczy kilku altan śmietnikowych zlokalizowanych na osiedlu Siedlice oraz Piastów. Dla osób bezdomnych pomieszczenia te stały się miejscem spotkań, spożywania alkoholu, niejednokrotnie nieobyczajnych zachowań, załatwiania potrzeb fizjologicznych oraz miejscem noclegów. Od samego początku zaistnienia tego procederu podejmowaliśmy różnego rodzaju interwencje, mające na celu wyeliminowanie obserwowanych, patologicznych sytuacji. Wpro-

wadziliśmy częste kontrole, w tym również patrole służb ochrony w porze nocnej, podjęliśmy współpracę z właściwymi służbami porządkowymi oraz pracownikami Ośrodka Pomocy Społecznej. Okresowo zlecamy przeprowadzanie dodatkowej dezynfekcji tych pomieszczeń, stale usuwamy tymczasowe legowiska. Zaistniałe zdarzenia odnotowujemy na krajowej mapie zagrożeń bezpieczeństwa. Działania te przyczyniły się do pewnego ograniczenia aktywności w tych miejscach osób bezdomnych, jednakże do końca nie rozwiązały tego trudnego problemu. Dlatego też apelujemy do mieszkańców o pomoc w działaniach, które w wyżej wymienionym zakresie cały czas prowadzimy. Przede wszystkim prosimy o zamykanie altan śmietniko-

wych na klucz. Zdajemy sobie sprawę, że dorobienie klucza przez osoby bezdomne nie będzie stanowiło dla nich problemu organizacyjnego, jednak będzie to wymagało ponoszenia dodatkowych kosztów, co już może stanowić pewną barierę i utrudnienie. Apelujemy również o bezpośrednie zgłaszanie konieczności podjęcia interwencji u służb porządkowych w przypadku stwierdzenia pobytu osób bezdomnych w altanach śmietnikowych oraz o odnotowywanie tych zdarzeń na krajowej mapie zagrożeń bezpieczeństwa. Tylko nasze wspólne działania mogą doprowadzić do sytuacji, w której altany śmietnikowe będą użytkowane zgodnie ze swoim przeznaczeniem, tzn. służyć będą wyłącznie do składowania odpadów.

Piecyki łazienkowe i kotły gazowe



- montaż
- naprawy
- konserwacja
- analiza spalin

Tylko regularnie serwisowany piecyk łazienkowy pozwoli uniknąć emisji tlenku węgla.

termet

Saunier Duval

Nechar

Vaillant

JUNKERS

ARISTON

Usługa potwierdzona protokołem serwisowym.

DISMAX
DARIUSZ BOGDANIK

tel. 609 768 998

POMÓŻ RATOWAĆ FILIPKA!



WALCZY Z SMA

Rdzeniowy
zanik mięśni

Zbieramy
na najdroższy
lek świata!

siepomaga
siepomaga.pl/filip-sma

PRZELEW TRADYCYJNY

ODBIORCA: Fundacja Siepomaga

NUMER: 89 2490 0005 0000 4530 6240 7892

TYTUŁEM: 24604 Filip Cholewa darowizna

Wspomóc można również wysyłając SMS
o treści 0090118 na numer 72365.

