

echo Spółdzielni



Marzec 2021 r.

Suwałki

periodyk bezpłatny

ZMIANA W ZARZĄDZIE SSM

Przedstawiamy nowy skład Zarządu Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

Wojciech Kuczyński – Prezes Zarządu

Józef Dariusz Kimera – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacji

Janusz Marek Struzik – Członek Zarządu – Główny Księgowy

Na emeryturę odszedł wieloletni Prezes Zarządu Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – St. Krzysztof Mażul. Nowym Prezesem został **Wojciech Kuczyński** – dobrze znający spółdzielcze problemy, co gwarantuje „bezkolizyjne” przejęcie obowiązków. Pan Prezes podkreślił ten fakt i dodał, że mieszkańcy mogą być spokojni: „rewolucji” nie będzie. Spółdzielnia funkcjonuje właściwie, a wszystkie wskaźniki ekonomiczne potwierdzają jej dobrą kondycję finansową jako podmiotu gospodarczego. Wymownym miernikiem jest zdolność płatnicza SSM, czyli zdolność do terminowego regulowania zobowiązań, w szczególności krótkoterminowych.

Stabilna sytuacja finansowo-ekonomiczna pozwala realizować różne zadania – potrzeby remontowe i modernizacyjne, troskę o estetykę terenów i zasobów spółdzielczych, działalność sportowo-rekreacyjną, kulturalno-oświatową, sprawne funkcjonowanie organów statutowych.

Prezes Wojciech Kuczyński stwierdził, iż wysoko postawiona przez St. Krzysztofa Mażulę „poprzeczka” – zobowiązuje do utrzymania właściwego poziomu funkcjonowania naszej Spółdzielni. Możemy go uzyskać wspólnym wysiłkiem oraz zgodną współpracą mieszkańców i Zarządu, aby Spółdzielnia nadal pozostawała naszym wygodnym i bezpiecznym domem. ■

*W oczekiwaniu na zbliżające się Święta Wielkanocne
pełni nadziei spoglądamy w przyszłość.*

*Składamy życzenia: zdrowia, pogody ducha,
spełnienia wszystkich marzeń,
wyciszenia, wypoczynku i prawdziwej radości.*

*Rada Nadzorcza i Zarząd
Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

Suwałki, Wielkanoc 2021 r.



W NUMERZE:

Informacja o stanie zadłużenia w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.....	str. 2
Wymiana podzielników kosztów c.o. w zasobach Spółdzielni.....	str. 3
Omówienie potrzeb remontowych oraz planu remontów zasobów Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2021 rok.....	str. 4
Korzystajmy ze strony internetowej Spółdzielni	str. 5
Plan inwestycji i zakupów inwestycyjnych na 2021 rok.....	str. 5
Wymiana wodomierzy w zasobach SSM.....	str. 6
Wentylacja grawitacyjna w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych	str. 7

INFORMACJA O STANIE ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA UŻYTKOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH W SUWAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych

Opłaty za lokale mieszkalne zgodnie z §143 Statutu Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach powinny być uiszczane do końca każdego miesiąca.

Według stanu na 31 grudnia 2020 roku zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych, kosztów postępowania sądowych oraz odsetek z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiło **1.659.520 zł**. Na dzień 31 grudnia ubiegłego roku zadłużenie wynosiło **1.691.684 zł** (zmniejszenie o **32.164 zł**).

Wskaźnik zadłużenia do rocznego naliczenia czynszu w 2020 roku wynosi **3,55%**, w roku ubiegłym wynosił **4,20%** i zmniejszył się o **0,65%**.

Przeciętne zadłużenie na jedno mieszkanie w zasobach Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiło **185 zł** i w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o **4 zł**.

Struktura rodzajowa zadłużeń lokali mieszkalnych w Spółdzielni wg stanu na 30 września br. przedstawia się następująco:

1. Zaległości czynszowe	1.465.826 zł
2. Odsetki od opłat, odsetki od należności zasądzonych	54.731 zł
3. Koszty zasądzone (sądowe, komornicze)	138.963 zł
Łączne zaległości na lokalach	1.659.520 zł

W Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na koniec grudnia 2020 r. było **2836** dłużników i stanowili oni **32%** ogółu mieszkańców. Przy łącznym zadłużeniu w wysokości **1.659.520 zł** średnie zadłużenie na jedną osobę wynosiło **585 zł**, z czego:

- **2102** dłużników (**74%**) posiadało zaległości do **1 miesiąca**. Przy łącznym zadłużeniu w wysokości **296.033 zł** średnie zadłużenie w tej kategorii wynosiło **141 zł** na jednego dłużnika.

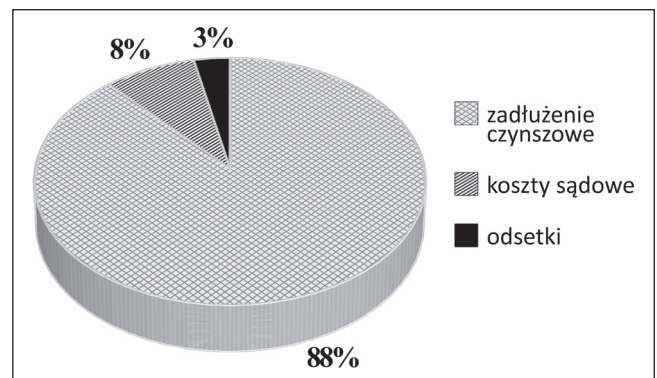
- **540** dłużników (**19%**) posiadało zaległości od **1 do 3 miesięcy**. Przy łącznym zadłużeniu w wysokości **419.781 zł** średnie zadłużenie w tej kategorii wynosiło **777 zł** na jednego dłużnika.
- **100** dłużników (**3,5%**) posiadało zaległości od **3 do 6 miesięcy**. Przy łącznym zadłużeniu w wysokości **176.623 zł** średnie zadłużenie w tej kategorii wynosiło **1.766 zł** na jednego dłużnika.
- **94** dłużników (**3,3%**) posiadało zaległości powyżej **6 miesięcy**. Przy łącznym zadłużeniu w wysokości **767.083 zł** średnie zadłużenie w tej kategorii wynosiło **8.160 zł**.

Spółdzielnia podejmuje szereg działań zmierzających do spłaty zaległości przez osoby zalegające z opłatami za zajmowane lokale.

W roku 2020 przeprowadzono następujące działania:

w trybie wewnątrzspółdzielczym:

- wysłano **903** wezwania do zapłaty na łączną kwotę **1.278.499 zł**;
- zawarto **5** uгод na ratalną spłatę zadłużenia na łączną kwotę **38.920 zł**;
- przygotowano **10** wniosków na ratalną spłatę dopłaty do centralnego ogrzewania;



- sporządzono **27** wniosków na ratalną spłatę opłaty przekształceniowej za wykup gruntu;
- skierowano **1** osobę z wyrokiem eksmisyjnym do lokalu socjalnego otrzymanego z Gminy Miejskiej Suwałki.

w trybie egzekucji sądowej i komorniczej:

- skierowano **147** wniosków do Sądu Rejonowego w Suwałkach o wydanie nakazów zapłaty na łączną kwotę zadłużenia **316.502 zł**;
- wystąpiono z **82** wnioskami o egzekucję komorniczą prawomocnych nakazów zapłaty na łączną kwotę **251.885 zł**;
- wystąpiono z **32** wnioskami o wszczęcie egzekucji z nieruchomości;
- zgłoszono **3** wierzytelności do Sądu Rejonowego w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy w związku z ogłoszeniem upadłości (osoby fizyczne).

Członkowie Spółdzielni, którzy spełniają wymogi określone ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych mogą korzystać z dofinansowania do kosztów utrzymania mieszkania. By korzystać z dodatku należy posiadać tytuł prawny do zajmowanego lokalu, nie przekraczać normatywnej powierzchni użytkowej lokalu oraz spełniać kryteria dochodowe. Szczegółowe informacje oraz pomoc w przygotowaniu wniosku każda osoba zainteresowana uzyska w Dziale Windykacji Spółdzielni przy ul. Korczaka 2A.

Do 31 grudnia 2020 r. Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach otrzymała z tytułu dodatków mieszkaniowych kwotę 336.207 zł. Dodatek mieszkaniowy pobierało **210 rodzin** – średnio około 127 zł na lokal.

Opracowała:
Elżbieta Polkowska

WYMIANA PODZIELNIKÓW KOSZTÓW C.O. W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI

W roku 2022 mija techniczny okres użytkowania objęty gwarancją na zamontowane w zasobach Spółdzielni podzielniki kosztów centralnego ogrzewania. W związku z powyższym w następnym roku, po zakończeniu sezonu grzewczego 2021/2022 i odczycie podzielników, zostanie przeprowadzona wymiana podzielników w budynkach Spółdzielni.

Przed przystąpieniem do wymiany Spółdzielnia wystąpi do mieszkańców poszczególnych nieruchomości w sprawie wybrania metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania nieruchomości. Zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach SSM w Suwałkach” w jednej jednostce rozliczeniowej (budynku) obowiązuje jednolita metoda rozliczania kosztów zakupu ciepła spośród nw. metod:

1. metoda wykorzystująca wskazania podzielników kosztów lub ciepłomierzy indywidualnych,
2. metoda wykorzystująca powierzchnię użytkową.

Zmiana metody rozliczania kosztów ogrzewania w budynku z rozliczania według podzielników na rozliczanie według powierzchni użytkowej i odwrotnie uzależniona jest od decyzji większości użytkowników lokali danej nieruchomości. Tak więc rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania według wskazań podzielników będzie sporządzane dla budynków, w których większość mieszkańców wybierze tę metodę. W budynkach, w których mieszkańcy wybiorą rozliczanie kosztów c.o. wg powierzchni użytkowej nie będzie wykonywana wymiana podzielników. Obecnie w zasobach Spółdzielni rozliczanie wg wskazań podzielników lub ciepłomierzy indywidualnych sporządzane jest dla 141 budynków, natomiast w 22 budynkach na wniosek mieszkańców wykonywane jest rozliczanie według powierzchni użytkowej.

Sprawa możliwości wyboru metody rozliczania kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania w poszczególnych nieruchomościach (jednostkach rozliczeniowych) od okresu rozliczeniowego 2022/2023 (od 1 lipca 2022 r.) będzie ujęta w tematyce obrad Walnego Zgromadzenia SSM w bieżącym roku.

Sporządziła: E. Naruszewicz



OMÓWIENIE POTRZEB REMONTOWYCH ORAZ PLANU REMONTÓW ZASOBÓW SUWAŁSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2021 ROK

Finansowanie

Finansowanie remontów realizowane jest zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą – zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Potrzeby remontowe zasobów

Przeglądy nieruchomości budynkowych i terenów wspólnych odbyły się w terminie od czerwca do lipca 2020 r. Następnie sporządzono protokoły, które zgodnie z ustawą Prawo Budowlane dołączono do ksiąg obiektów budowlanych. Dokumentacja z przeglądów technicznych została udostępniona członkom Spółdzielni.

Wartość prac, wynikająca z przeprowadzonych przeglądów technicznych, oszacowana została na kwotę blisko 70 mln zł, w tym:

- Osiedle „Centrum” – 29,6 mln zł;
- Osiedle „Północ I” – 19,4 mln zł;
- Osiedle „Północ II” – 21,0 mln zł.

Podstawą szacowania kosztów potrzeb remontowych wynikających z przeglądów były wskaźnikowe jednostkowe ceny opracowane na podstawie cen z przetargów w 2020 r. w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wykaz najpilniejszych prac wyłożony był do wglądu w poszczególnych administracjach osiedlowych.

Kryteria typowania robót do wykonania

Przy typowaniu najpilniejszych prac remontowych kierowano się następującymi kryteriami:

- kontynuowanie termomodernizacji budynków poprzez docieplenie zewnętrznych ścian budynków oraz stropodachów nad klatkami schodowymi; wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku, a także dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych;
- poprawa stanu klatek schodowych, dachów, wiatrołapów, podłogi na balkonach;
- zwiększenie bezpieczeństwa zamieszkiwania obejmujące m.in. remont instalacji elektrycznej,

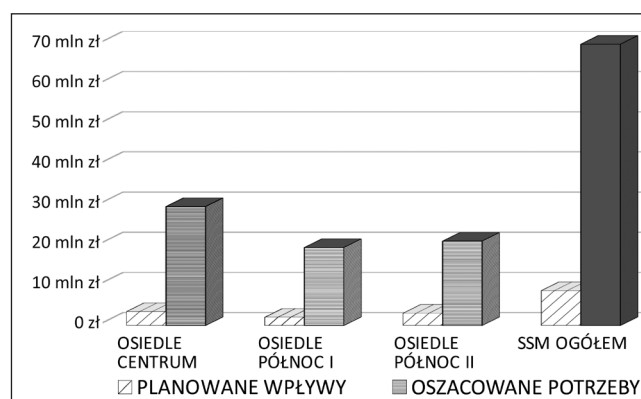
likwidację elementów zawierających azbest, dostosowanie budynków do wymogów przeciwpożarowych;

- kontynuowanie wymiany wodomierzy z ich legalizacją w lokalach mieszkalnych;
- modernizacja terenów mienia przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców, tj.: remonty ciągów pieszo-jezdných i placów zabaw oraz renowacja zieleni.

Plan remontów zasobów SSM na 2021 rok a potrzeby remontowe wynikające z przeglądów technicznych na 2021 rok

Planowane wpływy na finansowanie remontów w 2021 roku wynoszą łącznie ponad 8,7 mln zł. Z bilansu środków wynika, że będzie można zrealizować około 12% stwierdzonych potrzeb remontowych.

Możliwości w zakresie finansowania remontów na 2021 rok w stosunku do potrzeb remontowych przedstawia poniższy wykres:



Zasada gospodarowania środkami na remonty polegać będzie na równoważeniu wydatków na remonty w poszczególnych nieruchomościach z wpływami z odpisów na fundusz remontowy, wnoszonymi przez poszczególnych użytkowników lokali w tych nieruchomościach.

Prace remontowe ujęte w planie remontów zasobów SSM na 2021 rok

Na podstawie przeprowadzonych przeglądów technicznych oraz w ramach dostępnych środków ►

finansowych wytypowano najpilniejsze prace do realizacji w 2021 roku.

Plan remontów na 2021 rok obejmuje głównie:

- docieplenie ścian budynków wraz z remontem podłóg na balkonach;
- wymianę wodomierzy z legalizacją;
- malowanie klatek schodowych;
- remonty dachów, wiatrołapów, dźwigów osobowych;
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej;
- remonty w lokalach usługowych;
- renowację zieleni na osiedlach;
- remont ciągów pieszo-jezdnym;
- modernizację placów zabaw.

Sporządziła:
Marta Lutyńska

KORZYSTAJMY ZE STRONY INTERNETOWEJ SPÓŁDZIELNI

Pandemia zmieniła całkowicie kontakt mieszkańców z administracjami i Zarządem SSM. Jest on możliwy, ale tylko w tzw. reżimie sanitarnym, co niewątpliwie utrudnia załatwienie różnych spraw. Bez większych zmian odbywa się zgłaszanie i usuwanie awarii.

Aby ułatwić wspomniane, zakłócone, kontakt mieszkańców z organami administracyjnymi Spółdzielni – zachęcamy do korzystania z naszej strony internetowej: www.ssm.suwalki.pl

Jako nowa i stopniowo udoskonalana – strona ta funkcjonuje od maja 2014 roku. Ma przejrzysty układ elementów i dostosowana jest do potrzeb osób, które słabiej widzą.

dokończenie na str. 8

PLAN INWESTYCJI I ZAKUPÓW INWESTYCYJNYCH NA 2021 ROK

Spółdzielnia planuje w 2021 roku przeznaczyć kwotę około 1.600.000 zł na zadania inwestycyjne, dzięki którym zwiększy się ilość miejsc parkingowych i poprawi bezpieczeństwo zamieszkiwania mieszkańców na terenie osiedli. Podobnie jak w latach poprzednich planuje się m.in. modernizację, rozbudowę i budowę nowych parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą.

Osiedle „Centrum”: przebudowa ciągu pieszo-jezdnego i parkingu przy budynkach: Konopnickiej 2B, 1 Maja 10, 1 Maja 12 – 6 miejsc parkingowych oraz pierwszy etap przebudowy parkingu przy budynku Noniewiczza 40A – 28 miejsc parkingowych.

Osiedle „Północ I”: budowa drogi pożarowej do budynków: Nowomiejska 2, Nowomiejska 4, w tym utworzenie 15 miejsc parkingowych.

Osiedle „Północ II”: budowa parkingu na 45 miejsc parkingowych wraz z drogą dojazdową przy budynku Andersa 2A.

Poza tym Spółdzielnia dofinansowuje przebudowę ulicy Paca planowaną na lata 2020–2021, która realizowana jest przez Urząd Miejski w Suwałkach.

Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa planuje w 2021 roku opracowanie dokumentacji projektowych na budowę parkingów przy budynkach: Korczaka 1-1A, Noniewiczza 48 oraz przy budynkach: Pułaskiego 62, Chopina 2, przeprowadzenie procedury pozwalającej na uzyskanie decyzji o pozwolenie na budowę umożliwiające wykonanie powyższych prac w latach kolejnych.

Plan zakupów inwestycyjnych na 2021 rok przewiduje m.in. doposażenie placów zabaw, zakup stojaków rowerowych, ławek osiedlowych i śmietniczek osiedlowych.

Sporządziła:
Agnieszka Adamczuk-Wielgat

WYMIANA WODOMIERZY W ZASOBACH SSM

Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa jako zarządca nieruchomości budynkowych jest zobowiązana do czuwania nad prawidłowością działania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach. Do urządzeń pomiarowych zalicza się między innymi wodomierze.

Wodomierz to urządzenie, które służy do zliczania zużytej wody i odprowadzonych ścieków w celu naliczania użytkownikom lokali należnych opłat.

Wodomierze w lokalach podlegają kontroli i wymianie okresowej. Zgodnie z prawem tylko wodomierz posiadający legalizację jest urządzeniem pomiarowym i może służyć do ustalenia ilości dostarczonej wody i naliczenia opłat.

Konieczność przeprowadzenia legalizacji wodomierza po upływie jej ważności, jest działaniem obowiązkowym na podstawie przepisów metrologicznych wynikających z:

- z „Prawa o miarach” z dnia 11 maja 2001 r. (Dz. U. nr 66 poz.636 z późniejszymi zm.),
- z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych.

Legalizacja wodomierza to przegląd, który trzeba przeprowadzać co 5 lat w punktach wyznaczonych przez Prezesa Głównego Urzędu Miar. Po sprawdzeniu i uznaniu urządzenia za sprawne, otrzyma ono specjalne oznaczenie. Jest to tak zwana cecha legalizacji. Oznaczenie może mieć różną formę, na przykład naklejki, wypalonego symbolu lub znaku umieszczonego na plombie. Legalizacja jest ważna przez 5 lat, jednak może ona utracić swoją ważność. Dzieje się tak w sytuacji, gdy wodomierz lub cecha legalizacji ulegną uszkodzeniu lub urządzenie przestanie spełniać obowiązujące wymagania prawne.

Po upływie 5 lat urządzenia metrologiczne muszą zostać wymienione lub ponownie zalegalizowane. Podejmując decyzję o wyborze, trzeba wziąć pod uwagę kilka czynników,

przede wszystkim koszty. Różnice cenowe między legalizacją a wymianą na nowy wodomierz nie są jednak duże. Zakup nowych wodomierzy to rozwiązanie niewiele droższe, ale za to bardziej atrakcyjne, ponieważ proces wymian trwa zdecydowanie krócej i nie wymaga dysponowania dodatkowymi urządzeniami w celu zapewnienia rotacji wymian. Od strony logistycznej również ponosi się mniejsze koszty, co wpłynęło na decyzję w Spółdzielni o wymianie wodomierzy na nowe po upływie okresu ważności legalizacji.

W Spółdzielni montowane są wodomierze suchobieżne jednostrumieniowe o parametrach technicznych przewidzianych do stosowania w lokalach mieszkalnych, których współczynnik RV określający dokładność wodomierza jest nie mniejszy niż 50.

Obecnie w zasobach Spółdzielni zamontowanych jest 30.766 szt. wodomierzy zimnej i ciepłej wody, w tym:

- w budynkach Administracji Osiedla Centrum – 10.046 szt. wodomierzy,
- w budynkach Administracji Osiedla Północ I – 10.778 szt. wodomierzy,
- w budynkach Administracji Osiedla Północ II – 9942 szt. wodomierzy.

Wymiana wodomierzy w budynkach Spółdzielni odbywa się sukcesywnie, z uwzględnieniem upływu terminu ważności legalizacji urządzeń. Spółdzielnia wyłania dostawców realizujących wymianę w trybie przetargów nieograniczonych, ogłaszanych w mediach i prasie ogólnopolskiej.

W okresie ostatnich kilku lat ustalona w postępowaniach przetargowych cena wodomierza z dostawą i montażem ustabilizowała się na poziomie:

- wodomierz do zimnej wody – cena od 64,40 zł brutto do 85,32 zł brutto,
- wodomierz do ciepłej wody – cena od 67,40 zł brutto do 88,56 zł brutto.

Pięcioletni cykl wymian wodomierzy, obejmujący okres od 2017 roku, przedstawia się następująco:

- w 2017 roku dokonano wymiany 2854 szt. wodomierzy na łączną kwotę 145.096 zł brutto,
- w 2018 roku nie było konieczności przeprowadzania przetargu z uwagi na ważne okresy legalizacji wodomierzy, ►

- w 2019 roku wymieniono 2714 wodomierzy na łączną kwotę 240.874 zł brutto,
- w 2020 roku wymiana obejmowała 11 171 szt. wodomierzy na łączną kwotę 791.020 zł brutto,
- w 2021 roku zostanie wymienionych 12.573 szt. wodomierzy na łączną kwotę 895.878,47 zł.

Pozostałe wodomierze w ilości 1454 szt., wymieniane w ramach udzielanej przez producenta gwarancji i posiadające jeszcze aktualną cechę legalizacyjną, zostaną objęte wymianą w kolejnych latach wraz z wymianą tych wodomierzy, których okres legalizacji już się skończył.

Trzeba zauważyć, że procedura wymiany wodomierzy jest procesem ciągłym i z uwagi na 5-letni okres ważności legalizacji musi być realizowana sukcesywnie i nieustannie.

Od 2014 roku rozpoczął się w budynkach Spółdzielni montaż nakładek radiowych do wodomierzy, który umożliwia dokonywanie odczytów tylko i wyłącznie drogą radiową – bez wchodzenia do lokalu. Montaż nakładki radiowej, a co za tym idzie odczyt zdalny, następuje na zlecenie użytkownika lokalu. Koszt zakupu jednej nakładki modułu radiowego wraz z oprogramowaniem wynosi 60,00 zł/szt. netto + 23% VAT, który ponosi użytkownik lokalu.

Ogółem wodomierzy z odczytem radiowym jest w Spółdzielni 2950 szt., z tego 430 szt. w lokalach

użytkowych oraz 2520 szt. wodomierzy w lokalach mieszkalnych.

Powyższe dane zestawione z lat poprzednich, odnoszące się do kosztów wymiany wodomierzy, obrazują jak duże wydatki ponoszone są przez Spółdzielnię w celu wywiązywania się z obowiązku narzuconego zarządcom nieruchomości przez obowiązujące przepisy metrologiczne, wymienione na wstępie. Przy średniej cenie wodomierza w wysokości 78 zł/szt. koszt, który ponosi Spółdzielnia w pięcioletnim cyklu wymian to 2.399.748 zł.

Koszt wymiany wodomierzy finansowany jest z funduszu remontowego oraz z opłaty stałej na legalizację wodomierzy (2,00 zł od jednego mieszkania) ustalonej przez Radę Nadzorczą SSM.

Należy zważyć, że wymiana wodomierzy w Spółdzielni, wykonywana w 5-letnim cyklu z uwzględnieniem okresów legalizacji wodomierzy, skutkuje zmniejszeniem „strat na wodzie”, które obciążają koszty eksploatacji i utrzymania lokali. Niebilansowanie się wody w Spółdzielni zmniejszyło się z 16% strat, które odnotowano w 2009 roku i obecnie od kilku lat utrzymuje się na poziomie ok. 7% (dopuszczalne niebilansowanie się wody to ok. 10%).

*Sporządziła:
Małgorzata Osyda*

WENTYLACJA GRAWITACYJNA W BUDYMKACH MIESZKANIOWYCH WIELORODZINNYCH

W 2020 r. – zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późniejszymi zmianami) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późniejszymi zmianami) – Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa zleciła wykonanie przeglądu wentylacji i kontroli aparatów gazowych firmie SALOMON Spółka z o.o., ul. Gdańska 20, 14-200 Iława.

Kontrola wykazała szereg nieprawidłowości dotyczących funkcjonowania istniejącej wentylacji grawitacyjnej w mieszkaniach. Stwierdzono

zainstalowanie różnego rodzaju wentylatorów elektrycznych wprowadzonych do zbiorczych kanałów wentylacyjnych w pomieszczeniach kuchennych, łazienkach oraz WC.

Ogółem w zasobach Spółdzielni stwierdzono nieprawidłowości w 1657 mieszkaniach, w tym w zasobach Administracji Osiedli:

- „Centrum” – w 452 mieszkaniach;
- „Północ I” – w 636 mieszkaniach;
- „Północ II” – w 569 mieszkaniach.

Około 80% wyżej wymienionych mieszkań posiada zamontowany okap kuchenny lub wentylator w kuchni, a w 20 % mieszkań zamontowano wentylatory elektryczne w łazience lub WC. verte ►

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stanowi, że:

- §148 pkt. 2: *W pomieszczeniu, w którym jest zastosowana wentylacja mechaniczna lub klimatyzacja, nie można stosować wentylacji grawitacyjnej ani wentylacji hybrydowej. Wymaganiem to nie dotyczy pomieszczeń z urządzeniami klimatyzacyjnymi niepobierającymi powietrza zewnętrznego.*
- §150 pkt. 9: *W pomieszczeniu z paleniskami na paliwo stałe, płynne lub z urządzeniami gazowymi pobierającymi powietrze do spalania z pomieszczenia i z grawitacyjnym odprowadzeniem spalin przewodem od urządzenia stosowanie mechanicznej wentylacji wyciągowej jest zabronione.*

Oznacza to zakaz łączenia dwóch rodzajów wentylacji (mechanicznej i grawitacyjnej) w jednym lokalu mieszkalnym oraz bezwzględny zakaz stosowania wentylacji mechanicznej wyciągowej w lokalu z kuchenką gazową.

Biorąc pod uwagę fakt, że zasoby Spółdzielni stanowią budynki wzniesione w latach 80. XX wieku, kiedy przepisy zezwalały na podłączenie lokali do wspólnych (zbiorczych) przewodów wentylacji grawitacyjnej, zdecydowana większość budynków posiada właśnie takie rozwiązania. Podłączenie wentylacji wymuszonej do zbiorczego kominu zakłóca prawidłowe funkcjonowanie wentylacji grawitacyjnej w całym pionie wentylacyjnym, powodując między innymi zawilgocenie pomieszczeń, przenikanie różnych zapachów oraz ciąg wsteczny, czyli nawiew zimnego powietrza.

Zgodnie z normą *PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej – Wymagania wraz ze zmianami z dnia 8 lutego 2000 (PN-83/B-03430/Az3:2000)* – strumień objętości powietrza wenty-

lacyjnego w budynku mieszkalnym powinien wynosić co najmniej:

- w kuchni z oknem zewnętrznym, wyposażonej w kuchenkę gazową – 70 m³/h;
- w kuchni z oknem zewnętrznym, wyposażonej w kuchenkę elektryczną:
 - a) w mieszkaniu do 3 osób – 30 m³/h;
 - b) w mieszkaniu dla więcej niż 3 osoby – 50 m³/h;
- w łazience (z WC lub bez) – 50 m³/h;
- w wydzielonym WC – 30 m³/h.

Uwzględniając powyższe wymagania normowe oraz brak możliwości wygospodarowania dodatkowych przewodów wentylacyjnych w mieszkaniu – nie można zastępować kratki wentylacyjnej wentylatorem mechanicznym lub okapem kuchennym. Trzeba pamiętać, że okap – podobnie jak każdy wentylator – spełnia swoją rolę tylko wówczas, gdy jest włączony (pracuje). W innym przypadku blokuje przepływ powietrza, przez co praktycznie nie działa wymagana wentylacja grawitacyjna. Aby powietrze przepływało swobodnie do przewodu kominowego, konieczne jest osadzenie na wejściu – kratki o minimalnej powierzchni 200 cm² (typowy wymiar 14 x 14 cm). Łączenie funkcji kratki wentylacyjnej z podłączeniem okapu kuchennego (dwufunkcyjne kratki występujące na rynku) powoduje wywiewanie powietrza znad kuchenki i nawiewanie jego większości z powrotem do kuchni. Jedynym wyjściem jest zastosowanie pochłaniacza z filtrem oczyszczającym zamiast urządzenia mechanicznego lub umiejętne wietrzenie kuchni w trakcie przygotowywania posiłków.

Zgodnie z wynikami kontroli przekazanymi przez firmę SALOMON – Administracje wystosowały pisma do mieszkańców, u których wystąpiły nieprawidłowości z prośbą o ich usunięcie.

Przygotował:
Krzysztof Żebrowski

ciąg dalszy ze str. 5

W zakładce „Aktualności” zamieszczane są wszystkie bieżące sprawy Spółdzielni. Informacje dotyczące nieruchomości znajdują się w zakładce „Zasoby”.

Strona zawiera numery telefonów alarmowych i kontaktowych (zakładka „Kontakt”), informacje o dzielnicowych, przedstawia uchwały Rady Miejskiej, informacje o dodatkach mieszkaniowych, w menu bocznym umieszczono także „druki do pobrania”.

Osoby posiadające tytuł prawny do mieszkania (oraz dostęp do przeglądarki internetowej) mogą korzystać z elektronicznego dostępu do swojego konta opłat poprzez system „e-usługi”. Więcej informacji na ten temat można uzyskać pod numerem telefonu 87 563 03 59; 87 563 03 64.

Korzystanie ze strony internetowej ułatwi kontakt – utrudniony sytuacją epidemiologiczną – z poszczególnymi administracjami i Zarządem Spółdzielni. ■