

Protokół nr 4/2024
z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie
w dniu 12 lutego 2024

Obecni: Krzysztof Śnieżek - Prezes Zarządu
Stanisław Kucharski - Członek Zarządu
Tadeusz Sowa - Członek Zarządu

Zarząd:

Przygotował informację na temat stanu technicznego budynków mieszkalnych po przeprowadzonych kontrolach i przeglądach kominiarskich, instalacji gazowej i innych oraz informację o realizacji wniosków z wiosennego przeglądu zasobów mieszkaniowych sformułowanych przez Radę Nadzorczą:

Treść informacji:

Informacja Zarządu
o stanie technicznym budynków mieszkalnych po przeprowadzonej kontro-
lach kominiarskich i przeglądach instalacji gazowej:

I. PRZEGLĄD KOMINIARSKI

przeprowadził Zakład Kominiarski Florian Sp. z o.o. z Jasła w dwóch etapach:

Pierwszy etap – czerwiec 2023

Podczas pierwszego etapu przeprowadzono czyszczenie przewodów spalinowych i wentylacyjnych, które miało na celu usprawnienie wydajności i działania wentylacji

Drugi etap – grudzień 2023

Podczas drugiego etapu kominiarze sprawdzali przewody wentylacyjne wychodzące z kuchni i łazienki oraz przewody spalinowe wychodzące z łazienki. Przegląd prowadzony był z poziomu dachu, bez wchodzenia do mieszkań.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w działaniu przewodów kominowych i wentylacyjnych. Jednak dużym problemem w niektórych mieszkaniach są tzw. ciągi wsteczne powodujące wtłaczanie zimnego powietrza przez klatki wentylacyjne oraz utrudniające prawidłowe działanie piecyków na paliwo gazowe. W celu wyeliminowania tego niepożądanego zjawiska przeprowadzono dodatkowo sprawdzenie instalacji wentylacyjnej w dwóch mieszkaniach.

Zalecono:

1. Rozszczelnianie okien i wietrzenie pomieszczeń.
2. Montaż wywietrzników.
3. Zastosowanie odpowiednich otworów wentylacyjnych w drzwiach
4. **i przede wszystkim wietrzenie pomieszczeń.**

Koszt przeglądów: 13 000 zł

II. PRZEGLĄD INSTALACJI GAZOWYCH

przeprowadzony został przez pracowników Spółdzielni, którzy legitymują się odpowiednimi uprawnieniami:

- Brodzicki Wiesław D/255/078/17, E/1146/078/17
- Buczek Kazimierz D/252/078/17, E/1143/078/17
- Obara Adam D/254/078/17, E/1145/078/17

Podczas przeglądu sprawdzano

W mieszkaniach:

- Stan techniczny rur i kształtek oraz sposób ich mocowania i szczelność
- Stan powłoki antykorozyjnej
- Miejsce skrzyżowań przewodów instalacji gazowej z innymi przewodami
- Szczelność połączeń gwintowych, spawanych, lutowanych i mechanicznych
- Szczelność, działanie i dostępność armatury odcinającej dopływ paliwa gazowego do urządzeń użytkowych takich jak: kuchnia gazowa, grzejnika wody przepływowej

Na klatkach schodowych

- Szczelność gazomierzy i przewodów doprowadzających paliwo gazowe,
- Zabezpieczenie gazomierzy przed dostępem osób niepowołanych
- Sposób mocowania

Do tej pory nie skontrolowano pięciu mieszkań. W związku z tym wysłano wezwania o udostępnienie mieszkań w celu wykonania przeglądów.

Stwierdzono:

- drobne nieszczelności w mieszkaniach, które nasi pracownicy usuwali na bieżąco
- kilka drobnych nieszczelności na klatkach schodowych, głównie przy gazomierzach. Nieszczelności zostały zlikwidowane przez naszych pracowników.
- Zabudowane zawory i instalacje gazowe. Odpowiednie zalecenia dla właścicieli mieszkań wysłano pismami poleconymi.

W mieszkaniach od dłuższego czasu niezamieszkałych zakręcono dopływ gazu.

III. PRZEGLĄD OKRESOWY ROCZNY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA,

polegający na obserwacji elementów budowli narażonych na działania szkodliwe, wpływy atmosferyczne niszczące i zużycia eksploatacyjne.

Przeprowadził:

mgr inż. Grzegorz Szabelski — Uprawnienia budowlane do oceny i badania stanu technicznego budynków i budowli nr UAN-2-8346/84, PDKJ0047/POOK/07

w dniu 12 kwietnia 2023

Sprawdzono:

- 1) zewnętrzne ściany budynku (warstwa faktury, elementy ścian, attyki, filarków, gzymsów, balustrad i balkonów),
- 2) trwałość zamocowań urządzeń i elementów na ścianach zewnętrznych,
- 3) pokrycia dachu, daszków okapowych i parapetów i odwodnień z obróbkami blacharskimi,
- 4) instalacje ogrzewcze (w tym urządzenia pomiarowe),
- 5) urządzenia i instalacje sygnalizacji,
- 6) sieci zewnętrzne kanalizacji i wody,
- 7) wewnętrzne instalacje kanalizacji i wody,
- 8) węzeł cieplny,
- 9) urządzenia wspólnego użytkowania,
- 10) zasilenie w energię elektryczną obiektu,
- 11) instalacje elektryczne i oświetleniowe w tym ochronna sygnalizacja świetlna,
- 12) instalacje odgromowe i uziemień ochronnych,
- 13) stolarka okienna i drzwiowa,
- 14) elementy wykończeniowe wewnętrzne,
- 15) stan bezpiecznej komunikacji zewnętrznej: schody, bramy, furtki, pochylnie,
- 16) stanowiska postojowe pojazdów samochodowych i ochrona środowiska,
- 17) stan urządzeń ochrony środowiska i składowisk na odpady i nieczystości,
- 18) odwodnienia placów i otoczenia obiektu,
- 19) trwałość zamocowań i konstrukcji placu zabaw i rekreacji, huśtawki bramki itd.,
- 20) tereny biologiczne i drzewostan,
- 21) ogólna ocena estetyki architektonicznej obiektu,
- 22) izolacja ścian zewnętrznych budynku,
- 23) tarasy i schody wewnętrzne budynku.

Wnioski i zalecenia:

- Oczyszczenie elewacji z glonów , impregnacja środkami biobójczymi.
- Remont obróbek blacharskich, wymiana rynien, ocieplenia stropodachu.

IV. PRZEGLĄD I SERWIS KOTŁÓW GAZOWYCH

V. PRZEGLĄD KOTŁOWNI I KOTŁÓW PROWADZONY PRZEZ URZĄD DOZORU TECHNICZNEGO

Kotły i urządzenia działają prawidłowo.

PONADTO:

Na bieżąco:

- naprawiamy lub wymieniamy domofony,
- wymieniamy żarówki w lampach i regulujemy automatyczne oświetlenie,

Stwierdzamy

- dobry stan mocowania obróbek blacharskich po ostatniej wymianie kołków mocujących z drewnianych na metalowe

Realizacja uwag i wniosków po jesiennym przeglądzie zasobów mieszkaniowych

1. Przcycięcie wierzby znad wiaty Kopernika 1.	wykonano
2. Przcycięcie krzewów zachodzących na chodniki: Kopernika, Piastowa, Bielawskiego.	wykonano
3. Usunięcie uschniętej brzozy pomiędzy Kopernika 3/5.	wykonano
4. Przcycięcie wierzby pomiędzy Kopernika 7/9.	wykonano
5. Wyremontowanie wykruszonych schodów i spoczników w wejściach klatek Kopernika 9.	wykonano
6. Przcycięcie drzew z wysokości i objętości korony Kopernika wzdłuż ulicy Podwale.	Przcycięto jesion, zaplanowano do marca przcycięcie dziewięciu grabów. Pozostałe graby będą przcycięte jesienią
7. Odprowadzenie wody deszczowej Kopernika 9.	Do realizacji.
8. Remont i odnowienie podmurowania bloku Kopernika 9.	wykonano
9. Rozwiązanie problemu zalewania wodą piwnicy Piastowa 28.	wykonano
10. Odmalowanie słupków ogrodzeniowych – skwer Piastowa.	wykonano
11. Usunięcie suchego świerku i przcycięcie pozostałych – Piastowa 26.	wykonano
12. Przcycięcie jesionu Piastowa 26 wzdłuż ulicy k/szpitala.	wykonano
13. Przcycięcie drzew nad placem zabaw Piastowa 28.	wykonano
14. Przcycięcie drzew Bielawskiego 13/15 i nad parkingiem.	wykonano
15. Remont schodów wejściowych Bielawskiego 9 i Kopernika 1/kl I.	Do realizacji

Ponadto zaplanowano do realizacji do końca marca:

- przcycięcie akacji na parkingu Piastowa 26;
- przcycięcie akacji na placu zabaw Piastowa 28;
- uzupełnienie krzewów na terenie zasadzeń Piastowa 28 i pozostałych.

Członek Zarządu
Stanisław Kucharski

CZŁONEK ZARZĄDU
Tadeusz Sowa

Prezes Zarządu
mgr Krzysztof Śnieżek