

Protokół nr 5/2025
z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie
w dniu 27 lutego 2025

Obecni: Krzysztof Śnieżek - Prezes Zarządu
 Tadeusz Iwanowski - Członek Zarządu

Zarząd :

1. Uczestniczył w spotkaniu roboczym z wykonawcą odnośnie rozwiązań ułatwiających realizację remontu parkingów przy ul. Kopernika.

2. Uzgodniono:

- całkowite otwarcie szlabanu przez okres remontu
- zredagowanie informacji do mieszkańców odnośnie utrudnień
- wyrażono zgodę na przejazd samochodów ciężarowych przez parking na ul. Piastowa
- demontaż wiaty przez pracowników Spółdzielni.

3. Przygotował informację dla Rady Nadzorczej

Informacja Zarządu o stanie technicznym budynków

I. PRZEGLĄD OKRESOWY ROCZNY I PIĘCIOLETNI 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

Sprawdzano m.in:

- 1) zewnętrzne ściany budynku (elementy ścian, 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) sieci zewnętrzne kanalizacji i wody,
- 5) wewnętrzne instalacje kanalizacji i wody,
- 6) węzły cieplne,
- 7) urządzenia wspólnego użytkowania,
- 8) instalacje odgromowe i uziemień ochronnych,
- 9) stolarka okienna i drzwiowa,

- 10) stan bezpiecznej komunikacji zewnętrznej,
- 11) stan urządzeń i składowisk na odpady i nieczystości,
- 12) odwodnienia placów i otoczenia obiektu,
- 13) trwałość zamocowań i konstrukcji placu zabaw,
- 14) ogólna ocena estetyki architektonicznej obiektu,
- 15) izolacja ścian zewnętrznych budynku,
- 16) schody wewnętrzne budynku.

Stwierdzono, że ogólny stan budynków jako dobry. Zalecenia to :

- docieplenie i renowacja stropodachów, obróbek blacharskich i rynien.
- renowacja elewacji szczególnie północnych stron zainfekowanych pleśnią i grzybem.
- remont schodów Kopernika 1

Koszt przeglądów 4 320 zł.

II. PRZEGLĄD KOMINIARSKI

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

Pierwszy etap –czerwiec 2024

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

Drugi etap – grudzień 2024

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: 7 313 zł

III. PRZEGLĄD INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

Na przełomie 2024 i 2025 roku przeprowadzono okresowe pięcioletnie badanie instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń oraz oporności izolacji przewodów (rezystancji)

Kontrolę instalacji elektrycznej częściach wspólnych we wszystkich blokach w zakresie oporności izolacji przewodów (rezystancji) wykonała firma „Proton” z Dębicy. Stwierdzono jedną poważną usterkę w bloku Kopernika 5 klatka IV, gdzie był nadpalony przewód zerowy w tablicy rozdzielczej. Usterka została natychmiast usunięta przez naszych pracowników. W pozostałych obiektach stan instalacji jest dobry.

Koszt przeglądu 8 954 zł.

Kontrolę instalacji elektrycznej w zakresie zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń w częściach wspólnych i mieszkaniach we wszystkich blokach wykonali nasi pracownicy (elektryk i inny konserwator)

Kontrola wykazała dużo usterek:

K1	14
K3	11
K5	19
K7	21
K9	26
B7	6
B9	5
B13	10
B15	6
B17	3
P26	26
P28	28

Stwierdzono przede wszystkim:

- brak ochrony przeciwporażeniowej (uziemienia) w gniazdkach w kuchni i łazience,
- brak styku (bolca) ochronnego w gniazdkach,
- wadliwe bezpieczniki.

Mieszkańcy zostali poinformowani o usterkach. W większości przypadków zalecenia odnośnie wyeliminowania usterek zostały już usunięte a dalsze naprawy trwają.

Dotychczas nie sprawdzono instalacji w 20 mieszkaniach.

IV. PRZEGLĄD INSTALACJI GAZOWYCH

Przeprowadzony został przez pracowników Spółdzielni, którzy legitymują się odpowiednimi uprawnieniami. Podczas przeglądu sprawdzano w mieszkaniach:

- Szczelność rur i połączeń gwintowych,
- Stan powłoki antykorozyjnej
- Miejsce skrzyżowań przewodów instalacji gazowej z innymi przewodami,

- Szczelność, działanie i dostępność armatury odcinającej dopływ paliwa gazowego do urządzeń użytkowych takich jak: kuchnia gazowa, grzejnika wody przepływowej

Stwierdzono:

- drobne nieszczelności w mieszkaniach, które nasi pracownicy usuwali na bieżąco,
- w mieszkaniach od dłuższego czasu niezamieszkałych zakręcono dopływ gazu.

Przegląd instalacji gazowej wewnątrz mieszkań wykonano w 100 %.

Ponadto, w ramach przeglądu instalacji gazowej zlecono firmie zewnętrznej „EXPRES-GAZ, Usługi Sanitarne Gazowe z Rzeszowa wykonanie:

- sprawdzenie szczelności instalacji gazowej metodą próby ciśnieniowej,
- likwidowanie nieszczelności wykrytych podczas przeprowadzenia próby,
- wymianę starych zaworów stożkowych na kulowe i podejść do zaworów.

Dotychczas wykonano:

Blok	Uszczelnienia	Wymiana zaworów	Próba ciśnieniowa	Koszt
P26	19		pozytywnie	4 752,00
P28	8	37	pozytywnie	16 480,80
B17	6		pozytywnie	1 663,20
B15	7		pozytywnie	1 814,40
B13	14		pozytywnie	3 088,80
B9	8		pozytywnie	2 656,80
B7	9		pozytywnie	2 116,80

W blokach na ulicy Kopernika prace będą trwać do końca marca. Planujemy wymienić wszystkie stare zawory stożkowe na kulowe. Koszt będzie duży, ale remont jest konieczny z uwagi na wiek zaworów i wielokrotnie zmienianych podejść i liczne nieszczelności.

Planowane niezbędne koszty:

Sprawdzenie szczelności

- 1) 1 500zł netto za sprawdzenie szczelności w bloku Kopernika 1 + 8% VAT.
- 2) 900zł netto za sprawdzenie szczelności w bloku Kopernika 3 + 8% VAT.
- 3) 1 400zł netto za sprawdzenie szczelności w bloku Kopernika 5 + 8% VAT.
- 4) 1 400zł netto za sprawdzenie szczelności w bloku Kopernika 7 + 8% VAT.
- 5) 1 400zł netto za sprawdzenie szczelności w bloku Kopernika 9 + 8% VAT.

Wymiana zaworów w blokach na ul Kopernika:

285 szt x 320 zł = 91 200zł netto + 8%vat

V. PRZEGLĄD I SERWIS KOTŁÓW GAZOWYCH

Przegląd kotłowni i kotłów pod względem dopuszczenia do użytkowania prowadzony jest przez Urząd Dozoru Technicznego.

Przegląd kotłów pod względem technicznym przed sezonem grzewczym wykonuje co roku firma „ORPISZEWSKI” autoryzowana przez producenta kotłów firmę HOVAL.

Zalecenie na przyszły sezon grzewczy to zainstalowanie nowego przyłącza gazowego. Montaż nowego przyłącza wymaga sporządzenia pełnej dokumentacji technicznej. Zarząd musi zlecić wykonanie dokumentacji uprawnionej osobie.

Przed sezonem grzewczym wykonano naprawę urządzenia peryferyjnego Pneumatex sterującego ciśnieniem w układzie centralnego ogrzewania w kotłowni Kopernika 7.

Koszt naprawy 7 257 zł

Obecnie Kotły i urządzenia działają prawidłowo.

VI. STAN INSTALACJI WODNEJ I KANALIZACYJNEJ

Zarząd uznaje, że stan sieci po przeprowadzonych remontach we wszystkich blokach jest dobry. Nie występują większe awarie. Po wymianie wodomierzy rozliczenia są rzetelne.

VII. STAN INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Stan sieci w blokach Kopernika 1 i 7 jest bardzo dobry. Stan sieci w pozostałych blokach a w szczególności Kopernika 3, 5 i Piastowa wymaga remontu.

VIII. STAN DACHÓW

W ostatnich latach wykonano kompletny remont dachów w blokach na ul. Bielawskiego 7, 13, 17 oraz większe naprawy w blokach Bielawskiego 9 i Piastowa 26. W ostatnim roku przecieków nie stwierdzono.

Stan dachów jest dobry. Niemniej uznajemy, że docieplenia i renowacja stropodachów, obróbek blacharskich i rynien są w przyszłości konieczne (szczególnie blok Piastowa 26 z uwagi na uwarunkowania konstrukcyjne).

IX. STAN ELEWACJI, PODMURÓWEK I SCHODÓW

W ostatnich latach wykonano całkowity lub częściowy remont podmurówek, wiatrołapów, daszków nad wiatrołapami i schodów w blokach Bielawskiego, Piastowa i Kopernika 7 i 9 oraz schodów pomiędzy ul Piastowa 26-28. Prace trzeba kontynuować w pozostałych blokach.

X. STAN INSTALACJI ODGROMOWEJ

W ostatnich latach wykonano kompleksową naprawę instalacji odgromowej w 50 punktach. Obecnie stan instalacji jest dobry.

Ponadto

Na bieżąco:

- Zamontowano nowe domofony w blokach Bielawskiego 15 i 9 czeka na zamontowanie blok Bielawskiego 17,
- Na bieżąco naprawiamy domofony,
- Naprawiamy i regulujemy siłowniki w drzwiach,
- wymieniamy żarówki w lampach i regulujemy automatyczne oświetlenie.