

Protokół nr 1/2026
z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie
w dniu 25 stycznia 2026

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

Zarząd:

1. Podjął uchwały odnośnie procedur związanych z planowanymi pracami remontowymi centralnego ogrzewania w bloku Kopernika 3:
 - zatwierdzenie Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia i Szczegółowej Specyfikacji Technicznej,
 - ogłoszenia przetargu,
 - powołanie komisji przetargowej
2. Przygotował informację na posiedzenie Rady Nadzorczej odnośnie postępowań przetargowych dotyczących prac remontowych przewidzianych do realizacji w 2026 roku.
3. Przygotował informację na posiedzenie Rady Nadzorczej na temat stanu technicznego budynków i mieszkań po przeprowadzonych przeglądach instalacji:

Treść informacji:

INFORMACJA

ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI NA TEMAT STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I MIESZKAŃ, PO PRZEPROWADZONYCH PRZEGLĄDACH INSTALACJI W 2025 ROKU
PRZEGLĄD KOMINIARSKI

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

Pierwszy etap –czerwiec 2025

Podczas pierwszego etapu wykonano czyszczenie przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych, które miało na celu usprawnienie wydajności i działania wentylacji. Po przeprowadzonym czyszczeniu sporządzono protokoły z wykonanych czynności we wszystkich blokach.

Koszt: 6 154 zł

Drugi etap – grudzień 2025

Podczas drugiego etapu kominiarze sprawdzali stan techniczny przewodów wentylacyjnych spalinowych i wentylacyjnych wychodzących z kuchni i łazienki. Przegląd prowadzony był z poziomu dachu i mieszkań.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w działaniu przewodów kominowych i wentylacyjnych.

Koszt: 7 3123 zł

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.

Ponadto, Zarząd stwierdził, że nie wszystkie urządzenia gazowe są systematycznie serwisowane.

Zalecono stosowanie się do poniższych wymogów. Wymogi zostały zamieszczone na stronie internetowej i dostarczone do skrzynek pocztowych.

Podstawowe wymogi do bezpiecznego korzystania z grawitacyjnego systemu spalinowego i wentylacyjnego w mieszkaniu.

Podstawa prawna: Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. (Dz. U. Nr 74, poz. 836) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690) oraz PN 83/B-03430

Opisane poniżej wymogi służą bezpieczeństwu użytkowników mieszkań oraz prawidłowemu funkcjonowaniu grawitacyjnej instalacji kominowej. Przypominamy, instalacja kominowa jest częścią wspólną budynku i podlega przepisom ogólnym.

- W mieszkaniach należy zapewnić dopływ powietrza zewnętrznego poprzez montaż nawiewników okiennych bądź naściennych z grzałką w odpowiednich ilościach, jest to konieczne do prawidłowego działania przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych
- W dolnej części drzwi łazienkowych, toalecie i kuchni nawiew powietrza o wielkości 220 cm² powierzchni czynnej (stosowane nawiewy w dolnej części drzwi w postaci kilku okrągłych tulei nie spełniają wymogów i zakłócają odpowiedni przepływ powietrza potrzebnego dla prawidłowego działania przewodów spalinowych/wentylacyjnych w tych pomieszczeniach.
- W mieszkaniach wyposażonych w wentylację grawitacyjną, nie należy stosować urządzeń mechanicznych podłączone do przewodu wentylacyjnego takich jak wentylatory elektryczne, okapy lub pochłaniacze kuchenne z wbudowanym wentylatorem. Uruchomienie pochłaniacza podłączonego do wentylacji grawitacyjnej lub wentylatora elektrycznego w kratce wentylacyjnej zaburza prawidłowe działanie przewodów kominowych mieszkania. Bezpiecznie można stosować pochłaniacze nie podłączone do przewodów wentylacyjnych.
- Szczelne podłączenie odprowadzenia spalin z urządzenia do przewodu kominowego, należy wykonać ze spadkiem 5% w kierunku na urządzenie z materiału atestowanego do odprowadzania spalin mokrych.
- Zabronione jest zasłanianie kratki wentylacyjnych, nawiewnych, oraz zamontowanych nawiewników powietrza, lub ograniczanie w nich przepływu powietrza, zachowanie takie skutkuje zaburzeniami w działaniu systemu wentylacyjnego.
- Wykonywane zabudowy mebli kuchennych i łazienkowych oraz konstrukcji karton-gips przesłaniających kratki wentylacyjne bądź urządzenia gazowe lub łączniki odprowadzające spaliny urządzeń grzewczych do przewodów kominowych jest zabronione, wykonane konstrukcje zakłócają prawidłowe działanie przewodów kominowych oraz utrudniają dostęp do kontroli i czyszczenia

Należy świadomie korzystać z systemu wentylacyjno-spalinowego, zdając sobie sprawę z konsekwencji niewłaściwej eksploatacji tj. między innymi ryzyka: zatrucia tlenkiem węgla, powstawanie wilgoci, pleśni a także możliwych zakłóceń w działaniu grawitacyjnej wentylacji w mieszkaniu.

Przypominamy, że sposób działania instalacji kominowej zależy od jej użytkowników, a przytoczone powyższe wymogi są niezbędne dla jej właściwej i bezpiecznej eksploatacji.

Dla podniesienia bezpieczeństwa mieszkańców w budynkach/mieszkaniach wyposażonych w urządzenia gazowe zaleca się montaż czujników tlenu węgla.

Przynajmniej jeden raz w roku zaleca się serwisowanie urządzeń gazowych

Usunięcie usterek spoczywa na użytkowniku.

PRZEGLĄD INSTALACJI GAZOWYCH

Przeprowadzony został przez pracowników Spółdzielni, którzy legitymują się odpowiednimi uprawnieniami.

- **Buczek Kazimierz** **D/185/078/22, E/480/078/22**
- **Obara Adam** **D/183/078/22, E/479/078/22**
- **Fiedeń Jacek** **D/115/078/25, E/279/078/25**

Podczas przeglądu przy pomocy legalizowanych detektorów gazowych sprawdzano w mieszkaniach i klatkach schodowych:

- Szczelność rur i połączeń gwintowych,
- Szczelność miejsc 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
- Stan powłoki antykorozyjnej

Stwierdzono drobne nieszczelności przy urządzeniach gazowych w mieszkaniach, które nasi pracownicy usuwali na bieżąco. Na klatkach schodowych nieszczelności nie stwierdzono.

Przegląd instalacji gazowej wewnątrz mieszkań wykonano prawie w 100 %. Z każdego przeglądu w mieszkaniach sporządzono protokół. Przy czym, w mieszkaniach od dłuższego czasu niezamieszkałych i tych do których właściciele nie udostępnili dostępu zakrecono dopływ gazu, co stwierdzono w odpowiednim protokole. Łącznie mieszkań z zakreconym dopływem gazu jest 7.

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. Wykonano niezbędne naprawy. Awarii uległ moduł zapłonu w jednym kotle w kotłowni na ul. Kopernika. Obecnie kotły i urządzenia działają prawidłowo.

STAN INSTALACJI WODNEJ I KANALIZACYJNEJ

Stan sieci we wszystkich blokach jest dobry. Awarie nie występują.

STAN INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA

W blokach Kopernika 1, 7, 9 stan sieci jest bardzo dobry. Stan sieci w pozostałych blokach a w szczególności Kopernika 3, 5 i Piastowa wymaga remontu.

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. Niestety ostra zima sprawia, że uszkodzone są rynny w bloku Piastowa 28. W blokach na ulicy Bielawskiego, gdzie niedawno wykonano remont dachów nie było żadnych lodowych sopli.

Sople usuwaliśmy w blokach przy ul Kopernika i Piastowa 26.

Stan dachów jest dobry. Niemniej uznajemy, że docieplenia i renowacja stropodachów, obróbek blacharskich i rynien są w przyszłości konieczne.

PONADTO

W ostatnim roku wykonano:

- remont (przełożenie) płyt odbojowych w blokach przy ul Bielawskiego 7, 9 i 13
- renowację lamperii w bloku Kopernika 9 i Bielawskiego 15
- remont balkonów i okuć w bloku Bielawskiego 13
- remont schodów pomiędzy blokami Kopernika 5, 7 i 9

Na bieżąco:

- Montujemy i naprawiamy domofony
- Naprawiamy i regulujemy siłowniki w drzwiach,
- wymieniamy żarówki w lampach i regulujemy automatyczne oświetlenie.