

**Protokół nr 5/2020**  
**z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie**  
**w dniu 25 lutego 2020**

Obecni: Krzysztof Śniezek - Prezes Zarządu  
Stanisław Kucharski, Członkowie Zarządu  
Tadeusz Sowa - Administrator

W trakcie posiedzenia omówiono następujące sprawy:

1. Omówiono wnioski ze wspólnego spotkania z mieszkańcami bloków Kopernika 1 i bloków ZGM, dotyczące montażu szlabanu na wjeździe na plac pomiędzy blokami. Ustalono treść deklaracji zgody jaką winni podpisać mieszkańcy.
2. Dokonano przeglądu placów zabaw. Ustalono, że sprzęt zamontowany na placach zabaw wymaga pomalowania, konserwacji i dokonania napraw. Konieczny jest zakup drewna do uzupełnienia zniszczonych elementów konstrukcji. Prace będą wykonane wczesną wiosną.
3. Dokonano przeglądu i analizy ofert firm kominiarskich dotyczących czyszczenia instalacji kominowych i przeglądów okresowych. Dokonano wyboru firmy z którą powinno się podpisać umowę. Uzgodniono, że przed podpisaniem umowy firma musi zadeklarować, że przeglądy będą prowadzone rzetelnie, wnioski i zalecania będą jednoznaczne i znane mieszkańcom.
4. Uzgodniono tekst informacji „Stan budynków stwierdzony po ostatnim przeglądzie 2019/2020”, który będzie przedstawiony Radzie Nadzorczej na posiedzeniu 26 lutego 2020. Tekst poniżej.

Prezes Zarządu

mgr Krzysztof Śniezek

Członek Zarządu

Stanisław Kucharski

Administrator

Tadeusz Sowa

**Stan budynków stwierdzony po ostatnim przeglądzie  
2019/2020**

**Art. 62 ustawy Prawo Budowlane** mówi, że **obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).**

W myśl tego przepisu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie przeprowadzono kontrole instalacji gazowych oraz kontrole przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

## **I. Kontrole instalacji gazowych**

Kontrole instalacji gazowych przeprowadzili pracownicy spółdzielni, którzy mają stosowne uprawnienia w terminie od do 28 lutego 2020 roku. Wyniki kontroli są przedstawione w protokołach sporządzonych dla każdego mieszkania. Nie stwierdzono usterek zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców. Mniejsze usterki zostały usuwane na bieżąco przez pracowników spółdzielni. Nie wydano zaleceń.

**Kontroli nie przeprowadzono w 11 mieszkaniach.** Właściciele nie udostępniili mieszkań pomimo wielokrotnych prób kontaktu i pism, które dostarczano do skrytki pocztowej.  
(Treść pisma w załączeniu)

W myśl **§ 17 ust 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych**, mieszkaniec ma obowiązek udostępnienia mieszkania w celu przeprowadzenia kontroli. W przypadku mieszkańców, którzy nie udostępniili mieszkań, Zarząd rozważa możliwość zawiadomienie o fakcie niemożności skontrolowania mieszkania Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Może to w konsekwencji skutkować odłączeniem dopływu gazu (zgodnie z § 46 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych) i innymi konsekwencjami (mandat do 5 tys. zł.).

## **II. Kontrola stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).**

Kontrolę przewodów kominowych przeprowadził Zakład Kominiarski „Florian” z Jasła, który ma ze Spółdzielnią podpisaną stosowną umowę. Kontrola była przeprowadzona w terminach: grudzień, styczeń, luty

W wyniku kontroli sformułowano zalecenia, które w części zostały wykonane:

Zalecenia	Liczba mieszkań z	Liczba mieszkań z	Liczba mieszkań
-----------	-------------------	-------------------	-----------------

	zaleceniem	wykonanym zaleceniem	pozostających z nie usuniętą usterką
Wykonać prawidłowy nawiew w drzwiach łazienki.	90	25	65
Wymienić wadliwe podłączenie pomiędzy urządzeniem gazowym a kominem na podłączenie atestowane ze stali	25	6	19
Zabudowa karton-gips uniemożliwia sprawdzenie podłączenia. Należy zdemontować zabudowę.	5	1	4
Wykonać prawidłowy otwór wentylacyjny w ścianie działowej (powierzchnia 240cm <sup>2</sup> )	18		
Zdemontować wentylację elektryczną w kuchni lub łazience	4	2	

Jak widać, dużym problemem jest nieprawidłowy otwór wentylacyjny w drzwiach łazienki, § 79 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych mówi, że drzwi do łazienki w dolnej części powinny mieć otwory wentylacyjne o przekroju nie mniejszym niż 0,022 mkw. Taki efekt można uzyskać wtedy, gdy drzwi łazienkowe posiadają 5 otworów o średnicy 75mm lub kratkę wentylacyjną 8x27,5 cm.

**Z zestawienia wynika, że aż 65 mieszkań nie ma prawidłowych otworów wentylacyjnych.**

Do mieszkańców, którzy nie wykonali zalecenia zostanie wysłane pismo z poleceniem usunięcia usterki.

W związku z brakiem informacji o wykonaniu zalecenia sformułowanego po kontroli kominiarskiej, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie zobowiązuje Panią/Pana do przestrzegania normy zawartej w § 79 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Norma ta stanowi, że drzwi do łazienki w dolnej części powinny mieć otwory wentylacyjne o przekroju nie mniejszym niż 0,022 mkw. Taki efekt można uzyskać wtedy, gdy drzwi łazienkowe posiadają 5 otworów wentylacyjnych o średnicy 75mm lub kratkę wentylacyjną 8x27,5 cm.”

Drugą poważną usterką jest wadliwe podłączenie urządzenia gazowego z kominem. Podłączenie to jest wykonane za pomocą rury aluminiowej a nie z pomocą rury ze stali nierdzewnej.

**Z zestawienia wynika, że 19 mieszkań nie ma prawidłowego połączenia urządzenia gazowego z kominem.**

Duże kontrowersje budzi zalecenie odnośnie powiększenia otworu wentylacyjny w ścianie działowej do wymiarów 2400 cm<sup>2</sup>. Zarząd nie dotarł do obowiązujących norm w tym zakresie. W związku z powyższym zlecono wykonanie pomiarów odnośnie działania wentylacji. Wyniki nie są jeszcze znane.

**Nie skontrolowano 10 mieszkań.** Właściciele nie udostępniili mieszkań, pomimo kontroli w trzech różnych terminach ogłoszonych na tablicach ogłoszeń.

W myśl **§ 17 ust 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych**, mieszkaniec ma obowiązek udostępnienia mieszkania w celu przeprowadzenia kontroli. W przypadku mieszkańców, którzy nie udostępniili mieszkań, Zarząd rozważa możliwość zawiadomienie o fakcie niemożności skontrolowania mieszkania Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Może to w konsekwencji skutkować odłączeniem dopływu gazu (zgodnie z § 46 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych) i innymi konsekwencjami (mandat do 5 tys. zł.).

### **III. Przegląd stanu technicznego sieci wodno kanalizacyjnej poziomej**

W ostatnim czasie wymieniono rury kanalizacyjne w połowie bloku Piastowa 28. Powodem podjęcia decyzji o wymianie było ustalenie, iż żeliwne rury kanalizacyjne są w katastrofalnym stanie technicznym i dalsze odwlekanie decyzji o wymianie grozi zalaniem piwnic. Dodatkowo w piwnicy panował ogromny fetor.

Zarząd przeprowadził oględziny stanu technicznego instalacji wodnej i kanalizacyjnej na poziomie piwnic w pozostałych blokach i stwierdził, że stan kanalizacyjnych rur żeliwnych jest również katastrofalny. Ponadto stan zaworów wody piwnicach w blokach na ulicy Kopernika i Piastowej nie gwarantuje odcięcia wody w sytuacjach awarii.

Zarząd podjął stosowne działania zmierzające do kapitalnego remontu sieci kanalizacyjnej i wodnej.

Przy planowanych pracach remontowych Zarząd analizował możliwość montażu filtrów wody. Dla jednego bloku koszty przedstawiają się następująco:

- filtr z oprzyrządowaniem – 31 000 zł
- montaż – 8 000 zł
- wkłady wymienne okresowo – 600 Zł

### **IV. Przegląd okuć dachowych.**

Ostanie wichury spowodowały naruszenie okuć dachowych w bloku Kopernika 7. Musiała interweniować straż pożarna. Po interwencji straży, Zarząd dokonał przeglądu okuć dachowych na wszystkich blokach i zarządził wykonanie prac zmierzających do wzmocnienia okuć dachowych na wszystkich blokach.

#### **V. Przegląd placów zabaw dla dzieci**

Dokonano przeglądu stanu technicznego placów zabaw i zamontowanych urządzeń. Stwierdzono, że urządzenia wymagają odnowienia (pomalowania) i uzupełnienia uszkodzonych elementów.