



Święta, święta!

Grudzień to jeden z najbardziej magicznych miesięcy w roku. Często mroźny, przyprószony białym, puszystym śniegiem. Na ulicach panuje świąteczny rozgardiasz, witryny sklepowe rozświetlają się mrugającymi, kolorowymi lampkami. Jak to się dzieje, że świąteczna aura wprawia nas w taki wyjątkowy nastrój?

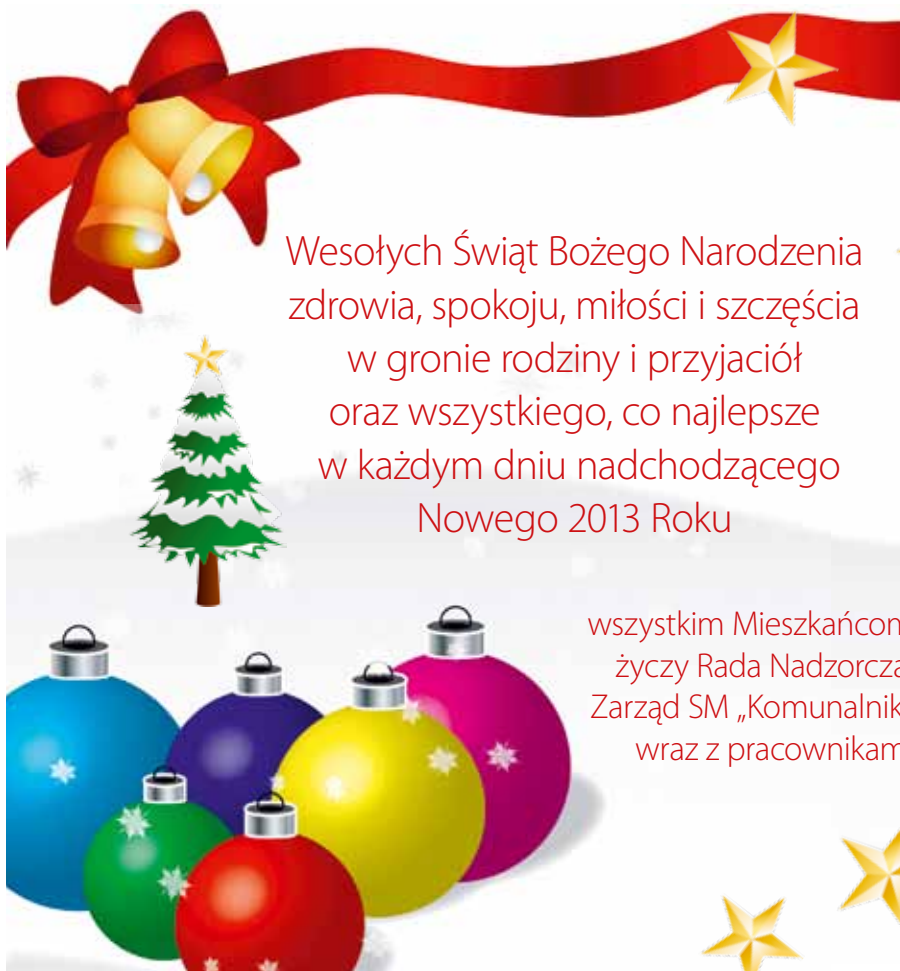
Boże Narodzenie niesie ze sobą spokój i radość. To okres, w którym intensywnie myślimy o spotkaniach z najbliższymi przy świątecznym stole. To również czas pojednania

i wybaczenia. Dziękując się opłatkiem, zapominamy o nieistotnych sporach, błahostkach. Jak za dotknięciem czarodziejskiej różdżki, dostrzegamy to, co najważniejsze – bliskość drugiego człowieka. Święta Bożego Narodzenia sprawiają, że świat zwalnia. Bo przynajmniej raz w roku, każdy z nas potrzebuje odrobiny magii, która w codziennym biegu, pozwala złapać oddech i dystans.

Tradycyjne polskie święta pachną barszczem, piernikami, makowcem. Wigilijny stół rozświetlony jest blaskiem świec. Dzieci z niecierpliwością

wyczekują Mikołaja, w tle rozbrzmiewają kolędy.

Często zmęczeni i zapracowani narzekamy na ogrom pracy, związany z przygotowaniami do uroczystej wigilijnej wspaniałej. Jednak, gdy na niebie pojawi się pierwsza gwiazdka, z radością zasiadamy do stołu w gronie najbliższych. Boże Narodzenie to także czas podsumowań. Zbliżający się koniec roku, skłania do refleksji nad tym, co się udało osiągnąć. Wtedy też snujemy plany na przyszłość, określamy nowe cele i zadania...



Wesołych Świąt Bożego Narodzenia
zdrowia, spokoju, miłości i szczęścia
w gronie rodziny i przyjaciół
oraz wszystkiego, co najlepsze
w każdym dniu nadchodzącego
Nowego 2013 Roku

wszystkim Mieszkańcom
życzy Rada Nadzorcza,
Zarząd SM „Komunalnik”
wraz z pracownikami

BÓG SIĘ RODZI

*Przełamałeś czas na dwoje
jak przy wigilijnym stole
matka przełamuje opłatek*

*w przełamanym czasie
gwiazda betlejemka*

*może pomyliła drogi
na bezdrożach niebieskich
bo
zatrzymała się nad naszym domem
jak nad żłobkiem
i promienna
W jej blasku ciszy się dom
wrzący świat dookoła
jak wycisza się przyroda
pod obrusem śnieżnym
Za gwiazdą
spod strzechy stajenki zleciał
na gałązki świerku
betlejemski muzyk - wróbel
z nutą glorii w kolędach*

Bóg się rodzi...

Maria Siwińska

Spółdzielcza solidarność

Wywiad jest pierwszym z cyklu artykułów, jakie RN zamierza umieszczać w biuletynach naszej Spółdzielni. Ich celem będzie przekazywanie informacji o pracy Rady, podejmowanych uchwałach i koniecznych do przeprowadzenia zmianach w ślad za wymogami Ustawodawcy, jak również uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków naszej Spółdzielni.

Jak Pan, jako wieloletni członek Rady Nadzorczej, a obecnie jej przewodniczący, ocenia aktualną sytuację Spółdzielni?

Na aktualną sytuację spółdzielni pracowaliśmy wspólnie z Zarządem i Członkami Rady Nadzorczej poszczególnych kadencji, od wielu lat. To prawda, że jestem wieloletnim członkiem Rady Nadzorczej, a wcześniej delegatem na Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni. Miałem okazję w tym czasie poznać wielu ciekawych ludzi, członków RN, delegatów z którymi wspólnie mogliśmy naprawiać, to co niepokoiło i dotyczyło – często finansowo – lokatorów naszej Spółdzielni. Nikt nie zwracał wtedy uwagi na koszty, jakie wspólnie musieliśmy ponieść, by dosłownie ratować spółdzielnię. Solidarnie podejmowaliśmy decyzje, mając na uwadze jeden słuszny cel. **Idea spółdzielczej solidarności**, przetrwała do dzisiaj i nie wolno nam jej zmarnować. Jest dowodem na to, że w grupie, w której występuje chęć porozumienia jest siła, dzięki niej można pokonać wiele trudności. Pragnę przy tym podziękować wszystkim członkom RN minionych kadencji, Delegatom na Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni i wszystkim członkom, za determinację i trud włożony w tym okresie na rzecz naszej wspólnoty. Jak oceniam sytuację naszej spółdzielni dzisiaj? Bez wahania mogę odpowiedzieć, że dobrze. Było ciężko, jednak od kilku lat jest bezpiecznie z finansowego punktu widzenia. Spółdzielnia jest profesjonalnie zarządzana. Czasami odważnie, ale z dużym wyczuciem i pewnością opartą na doświadczeniach i kontaktach z innymi spółdzielniami. Przeprowadzane lustracje czy też badanie bilansu, nie wykazały w minionych latach uchybień. Wszystkie wnoszone wnioski pokontrolne, zawsze są gruntownie analizowane przez RN wraz z Zarządem i stanowią podstawę do poprawy funkcjonowania Spółdzielni. Propagowana przez Radę i realizowana

przez Zarząd zasada szeroko rozumianej współodpowiedzialności w ramach Spółdzielni, przynosi oczekiwane efekty. Spółdzielnia jednakże, by przetrwać musi się ciągle zmieniać i dostosowywać do warunków otoczenia, także prawnego. Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą od 2007 r. aktywnie podejmuje działania na rzecz sprawnego funkcjonowania naszej spółdzielni po zmianach w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. **Te działania to między innymi doprowadzenie do zmiany statutu spółdzielni, wprowadzenie podziału Walnego Zgromadzenia na części według kryterium lokalizacji zasobów, jak również działania związane z bieżącą problematyką „naszego podwórka”.**

Dla dobrego funkcjonowania każdej spółdzielni ważna jest skuteczna komunikacja między Zarządem a Radą Nadzorczą. Jak układa się ta współpraca w „Komunalniku”?

Dzięki stworzonym, przy współpracy RN i Zarządu, podstawom statutowym i regulaminowym oraz przyjętej i nieodwołalnej jako podstawy, **idei spółdzielczości** i wzajemnym zrozumieniu dobrych intencji obu stron, możemy dziś prowadzić dialog we wszystkich sprawach spółdzielni. Przy szukaniu porozumienia, najważniejsze jest żeby mówić tym samym językiem. Osiągnięcie takiego stanu rzeczy nie przyszło łatwo. Jednak konstruktywna wymiana poglądów na założenia leżące u podstaw funkcjonowania spółdzielni, pozwalają zawsze znaleźć kompromis. Współpraca pomiędzy Zarządem a Radą Nadzorczą prowadzona jest na zasadach partnerskich. Jak wspomniałem, przeszliśmy zwycięsko przez trudny okres. Zawsze szukamy rozwiązań, które zabezpieczają interesy spółdzielni i jej członków.

Koniec roku skłania do podsumowań. Proszę powiedzieć jaki był to rok dla Spółdzielni?

Na gruntowne podsumowanie przy-

jdzie jeszcze czas. Spółdzielnia aktualnie poddawana jest lustracji. Przedstawione po jej zakończeniu wnioski pozwolą na bardziej obiektywną ocenę sytuacji w obszarach, których być może nie zauważamy. Bilans roczny Zarząd przedstawi z początkiem roku. Oczywiście comiesięczne sprawozdania finansowe i raporty z funkcjonowania spółdzielni przedstawiane przez Zarząd, pozwalają śledzić sytuację na bieżąco. Mijający rok był raczej spokojny. Podjęte plany zostały w zasadzie zrealizowane. Organizacyjnie spółdzielnia funkcjonuje poprawnie. Wyznacznikiem zadowolenia mieszkańców z funkcjonowania spółdzielni jest brak zażaleń adresowanych do RN jako organu nadzoru, a takich nie zanotowaliśmy. Sytuacja finansowa SM pozwala patrzeć na przyszłość optymistycznie. Zarząd przygotowuje właśnie plan remontów na nadchodzący rok.

Od kilku lat Spółdzielnia realizuje program termomodernizacji budynków mieszkalnych ze środków zewnętrznych pozyskiwanych na ten cel. Jak Pan ocenia te działania?

Termomodernizacja realizowana jest z powodzeniem od kilku lat, zgodnie z przyjętym planem. Przedmiotowe zadania realizowane były w oparciu o środki pozyskane na preferencyjnych warunkach z WFOŚ, ponadto uzyskaliśmy premie termomodernizacyjne z BGK oraz korzystaliśmy z dogodnych warunków finansowania przez wykonawców. Ostatnim z budynków objętych tą turą jest budynek w Jastrzębiu-Zdroju. Właśnie pozyskiwane są środki na realizację, która planowana jest na początek przyszłego roku. Przyjęty odważny plan przynosi efekty w postaci zmniejszenia kosztów ogrzewania. Przy okazji poprawiona zostaje estetyka budynków, które wyróżniają się na tle innych zasobów. Musimy jednak pamiętać, że jednostkowe nakłady na termomodernizację dla poszczególnych budynków, wahają się w granicach od

kilkuset do ponad miliona złotych, co dla stosunkowo niewielkiej spółdzielni jest sporym obciążeniem. Przyjęliśmy zasadę pokrywania kosztów przedsięwzięcia z funduszu remontowego, tworzonego i rozliczanego przez poszczególne budynki. W ten sposób ponoszone są koszty, ale i odnoszone korzyści. To swoiste preludium do założeń indywidualnego rozliczania budynków z ponoszonych kosztów w zakresie remontów czy eksploatacji. To zagadnienie ewoluuje w naszej spółdzielni od kilku lat w ślad za wymogami ustawy. Można powiedzieć że sposób samo rozliczania poszczególnych budynków na przykładzie termomodernizacji sprawdził się, co utwierdza nas w przekonaniu że ten kierunek jest słuszny. Co do dostępnych, ale niełatwych do pozyskania środków zewnętrznych, to musimy przyznać, że duża efektywność w tym zakresie jest zasługą determinacji i fachowości Zarządu Spółdzielni.

Wspomnieć należy również o remontach, które są sukcesywnie prowadzone. Jaką politykę Spółdzielni przyjmuje w tym zakresie?

Temat nie jest łatwy. Jedne budynki wymagają często gruntownych remontów, na przykład dachów, w innych rodzi się potrzeba wymiany wind, izolacji poziomej przeciwwilgociowej fundamentów itd. Niejednokrotnie wymagane nakłady znacznie przekraczają naliczenia z funduszu remontowych poszczególnych budynków. Jak wspomniałem wcześniej, przygotowujemy plan remontów na rok przyszły i analizujemy potrzeby na najbliższy pięcioletni okres. Przyjmujemy przy tym założenie rozliczania poniesionych kosztów przez poszczególne zasoby, tak jak przy termomodernizacji w okresie pięcioletnim. Przyjęcie jednak takiej zasady wymaga bezpośredniej konsultacji. Chcemy stworzyć takie warunki, w których mieszkańcy poszczególnych budynków będą sami decydowali o tym, co należy w ich zasobach zrobić i za jakie pieniądze, w myśl zasady „**mierz siły na zamiary**”. Sądzę, że w ten sposób obudzimy w sobie słuszną świadomość że jesteśmy u siebie gospodarzami. Myślę że pobudzi to aktywność członków naszej Spółdzielni, a tych mieszkańców, którzy jeszcze nimi nie są, przekona do przyjęcia członkostwa. Doskonałą okazją ku temu są do roczne Walne Zgromadzenia, podzielone z inicjatywy RN, na części, po to aby umożliwić podejmowanie wniosków

w wąskim gronie mieszkańców poszczególnych miast, w których mieszczą się zasoby. Rada sugeruje również organizowanie zebrań poza Walnym w wniosek mieszkańców poszczególnych budynków, jeżeli będzie to konieczne dla podejmowania decyzji w myśl zasady „**nic o nas bez nas**”. Istotne przy planowaniu remontów jest także to, żeby były sprawnie i profesjonalnie wykonane i przynosiły zamierzone efekty.

Mówiąc o potrzebach remontowych Spółdzielni, trzeba nadmienić, że została wprowadzona zasada zróżnicowania stawek na remonty w zależności od wieku zasobów i związanych z tym potrzeb remontowych. Czemu ma służyć takie rozwiązanie? I czy jest ono dobre z punktu widzenia wszystkich mieszkańców?

Są dwie tego przyczyny. Pierwsza jest spowodowana założeniami ustawy a druga bardzo różnym stanem naszych zasobów. Przypominam, że nasza spółdzielnia ma **bardzo zróżnicowane zasoby** – od budynków ponad stuletnich (przejętych od zakładów pracy) do budynków ledwie kilkunastoletnich, wybudowanych przez spółdzielnię. Od budynków kilkułokalowych o charakterze willi, poprzez przedwojenne niewielkie lub duże familoiki, aż po typowe bloki z wielkiej płyty. Przy tak zróżnicowanych zasobach mieszkaniowych koszty eksploatacji i remontów poszczególnych nieruchomości są diametralnie różne. Zatem w adekwatnej wysokości muszą być także naliczane mieszkańcom stawki opłat. Kiedyś spółdzielcy przez całe lata byli przyzwyczajeni do tego, że koszty utrzymania budynków były uśredniane. Ewentualne różnice w płatnościach wynikały tylko z metrażu mieszkania. Jednak każda nieruchomość jest inna, ma inne potrzeby: w każdej mamy do czynienia z innym stopniem awaryjności; w jednej są większe dewastacje, w innej mniejsze; jedna ma duży teren przyległy do budynku, inna wprost przeciwnie; mieszkańcy jednej nieruchomości chcą ogrodzić swoją nieruchomość a mieszkańcy innej stawiają raczej na opłacenie ochrony obiektu; lokatorzy jednej nieruchomości chcą gruntownie ją wyremontować a mieszkańcom innej wystarczają remonty doraźne itd. Także z głosów samych spółdzielców wielokrotnie wynikało, że choć wprawdzie **idea solidarności spółdzielczej jest im bliska**, to każdy wolałby jednak

płacić za siebie, a nie „sąsiadów”. Oczywiście najlepiej byłoby znaleźć kompromis. Dlatego właśnie **ustawodawca** uznał, że pora skończyć z – mówiąc potocznie – wrzucaniem wszystkich nieruchomości do jednego worka i zbiorczym rozliczaniem kosztów. Tak też się stało – sytuacja w zakresie rozliczania przychodów i kosztów nieruchomości oraz rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego w spółdzielniach mieszkaniowych uległa diametralnej zmianie. Zarząd spółdzielni prowadzi **odrębnie dla każdej nieruchomości**: ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Aby spółdzielnia sprawnie realizowała swoje zadania w zakresie zarządzania nieruchomościami, wielkości te docelowo muszą się bilansować. Konsekwencją wprowadzenia tych zmian jest obowiązek ustalania opłat na pokrycie stawek funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach. W rezultacie kończy się sytuacja, że wszyscy płacą tyle samo. Teraz zarządzający spółdzielnią powinni prowadzić regularnie analizy wykonania kosztów i porównywać je z osiąganymi przychodami na każdej nieruchomości. Te środki w przypadku każdej nieruchomości będą inne. **Dopuszczalna jest jednak okresowa nierównowaga między wpływami i wydatkami funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach, ale do zrównoważenia w przyszłych okresach. Działa tu idea solidaryzmu spółdzielczego**, mającego **charakter pomocy udzielanej sobie wzajemnie** przez poszczególne nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej (pomoc ta ma oczywiście charakter okresowy i zwrotny). **Możliwość takiej pomocy, to wielka zaleta spółdzielczości mieszkaniowej, nieosiągalna we wspólnotach mieszkaniowych, najczęściej niewielkich**. Trzeba podkreślić, że proces indywidualizacji stawek remontowych ma charakter ciągły. W 2012 r. Rada Nadzorcza, po raz kolejny zmieniła stawki remontowe dla niektórych nieruchomości. Zmiany wejdą w życie w pierwszej połowie 2013 r.

Rozmawiając o kondycji Spółdzielni, warto poruszyć również kwestię zadłużenia czynszowego – problemu chyba każdej spółdzielni...

Oczywiście problem zaległości czynszowych nie omija również i naszej spółdzielni. Nie spowodował on jak

Ciąg dalszy na str. 4

Spółdzielcza **solidarność**

Ciąg dalszy ze str. 3

do tej pory problemów z płynnością finansową. Jest jednak postrzegany, jako zjawisko naganne choćby z punktu widzenia moralnego. Niewnoszenie opłat przez poszczególnych mieszkańców powoduje automatyczne obciążenie pozostałych. Wskaźnik zadłużenia oscyluje w bezpiecznych dla spółdzielni granicach dzięki dobrze i skutecznie prowadzonej polityce windykacji. Jako Rada mamy obowiązek dbać o finanse, a jednocześnie stanowimy organ odwoławczy dla tych dłużników, którzy stoją przed groźbą utraty członkostwa wskutek zadłużenia. Wspólnie szukamy wówczas wyjścia z sytuacji, które będzie dobre zarówno dla zadłużonego jak i finansów Spółdzielni. Trzeba przyznać że działania Spółdzielni w tym zakresie są zdecydowane, bo taki jest obowiązek wobec pozostałych członków, ale zarazem zapewniające szeroko rozumianą pomoc naszym członkom, którzy znaleźli się, nieraz nie z własnej winy, w trudnej sytuacji.

I na koniec zapytam, jakie wyzwania stoją przed Spółdzielnią w 2013 roku?

Wyzwaniem jest utrzymanie dobrej

kondycji Spółdzielni w obecnych panujących warunkach gospodarczych, utrzymanie spójności, poszukiwanie satysfakcjonujących wszystkich mieszkańców rozwiązań. Sprostanie wymogom ustawodawcy, a zarazem uzyskanie zrozumienia u naszych członków w zakresie koniecznych do wprowadzenia zmian. Pogodzenie i zaakceptowanie tego, co nieuchronne z tym, co najlepsze dla nas wszystkich. Oczywiście właściwa realizacja zatwierdzonych planów finansowo-gospodarczych. Wykorzy-

stanie rozproszenia naszej Spółdzielni po kilku miastach Górnego Śląska jako atutu do jej rozwoju. Jak już wspomniałem Rada Nadzorcza wraz z Zarządem dołoży wszelkich starań by sprostać wyzwaniom w zgodzie z przepisami ustawy, a jednocześnie z zachowaniem solidaryzmu spółdzielczego.

Mam nadzieję, że treści zawarte w tym wywiadzie wpłyną jeszcze bardziej na integrację naszej Spółdzielni a wspólne działania przyniosą zamierzone efekty, czego Państwu i sobie życzę.

Nadchodzący okres Świąt Bożego Narodzenia i Nowego Roku tak głęboko zakorzeniony w tradycji naszego regionu, skłania do refleksji. Pragnę przy tej okazji w imieniu całej RN i własnym, życzyć wszystkim członkom i mieszkańcom naszej Spółdzielni jak również Zarządowi i pracownikom naszej Spółdzielni, wszystkiego co najlepsze, spokoju, ciepłej przepełnionej miłością rodzinnej atmosfery, wiele radości z prezentów od naszego śląskiego dzieciątka i poczucia bezpieczeństwa. W nadchodzącym Nowym Roku wielu łask bożych, powodzenia w realizacji podejmowanych planów i spełnienia wszystkiego czego Państwo sami sobie życzyście.



*W imieniu Rady Nadzorczej SM Komunalnik Przewodniczący **Edward Mandera***

Splata kredytów mieszkaniowych

W wrześniu Rada Ministrów przyjęła przygotowany przez resort transportu, budownictwa i gospodarki morskiej projekt nowelizacji ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

Według dotychczas obowiązujących przepisów, możliwość spłaty zadłużenia na preferencyjnych warunkach kończy się w 2012 r. Projekt nowelizacji zakłada przedłużenie do końca 2017 r., okresu obowiązywania preferencyjnych warunków spłaty zadłużenia mieszkań, wobec których stosowana jest pomoc państwa w spłacie długoterminowych kredytów mieszkaniowych, zaciągniętych przez spółdzielnie mieszkaniowe do końca maja 1992 r. Dotyczy to ponad 69 tys. zadłużonych lokali mieszkalnych.

W myśl nowych przepisów kredytobiorca do końca 2017 r. będzie mógł spłacić całkowicie kredyt wraz z częścią skapitalizowanych i przejściowo wykupionych odsetek. Uzyska w ten sposób możliwość złożenia wniosku o umorzenie pozostałej kwoty zadłużenia, a tym samym całkowitego rozliczenia się ze zobowiązania kredytowego. Ponadto kredytobiorca będzie mógł wystąpić z roszczeniem o uzyskanie prawa własności zadłużonego mieszkania. Warto wiedzieć, że preferencyjne warunki spłaty kredytów polegają m.in. na pokryciu przez budżet znacznej części odsetek skapitalizowanych i odsetek przejściowo wykupionych przez państwo.

Autorzy nowelizacji liczą, że dzięki wprowadzonym udogodnieniom nastąpi wyraźny spadek liczby zadłużonych mieszkań, wobec których stosowana jest pomoc państwa, a tym

samym uzyskane zostaną dodatkowe wpływy budżetowe z jednorazowych spłat zadłużenia. Wprowadzone przepisy powinny też uporządkować sytuację mieszkaniową spółdzielców. Dzięki temu będą mogli m.in. swobodnie dysponować swoimi lokalami, w tym także sprzedawać je na wolnym rynku.

Według danych przedstawionych przez Centrum Informacji Rządu (CIR) tylko w 2010 r. kredytobiorcy banku PKO BP S.A. spłacili zadłużenie obciążające ponad 13,6 tys. mieszkań, a do budżetu państwa wpłynęło ponad 106,8 mln zł ze spłat jednorazowych z tytułu przejściowego wykupienia odsetek. W 2011 r. na preferencyjnych warunkach zostało spłacone zadłużenie dotyczące 8318 lokali mieszkalnych, a uzyskane dochody budżetu państwa (z tytułu spłat jednorazowych) wyniosły ponad 65,8 mln zł.

Odpowiednia wentylacja gwarancją bezpieczeństwa



Wentylacja jest procesem, polegającym na zapewnieniu napływu świeżego powietrza z zewnątrz do pomieszczeń i usunięciu zanieczyszczonego powietrza. Nowoczesne technologie stosowane w budownictwie, mają na celu zapewnienie maksymalnej szczelności i ograniczenie strat energii cieplnej. Warstwy termoizolacyjne nie tylko uszczelniają, lecz także ocieplają ściany budynków. Jednak zdaniem ekspertów, takie działania mogą niekorzystnie wpływać na mieszkańców.

Dlaczego?

1. W pomieszczeniach z wentylacją naturalną (grawitacyjną), brak dopływu odpowiedniej ilości świeżego powietrza, zaburza prawidłowe jej działanie. Jest to spowodowane podwyższonym stężeniem substancji chemicznych, nadmierną wilgotnością powietrza i małą ilością tlenu. Nieprawidłowo działająca wentylacja może spowodować również częste bóle głowy, przemęczenie, trudności w oddychaniu, alergie.

2. W niewłaściwie wentylowanych budynkach, można zaobserwować skraplanie się pary wodnej na szybach okien. Spowodowane tym zawilgoceńia przyczyniają się do rozwoju grzybów, pleśni wokół okien, w narożnikach pomieszczeń. Zagrzybienie powstałe w wyniku dużej wilgotności niszczy też

konstrukcję budynku.

3. Brak dopływu powietrza z zewnątrz osłabia działanie kanałów wentylacyjnych lub co gorsze – może doprowadzić do odwrócenia kierunku powietrza. Tak zwany ciąg wsteczny powietrza przez kratki wentylacyjne, objawia się między innymi poprzez zapachy pleśni, wlot pyłów, zapachy potraw, spalin, dymu, papierosów.

4. Zbyt mała ilość powietrza doprowadzanego do budynku, prowadzi do niepełnego spalania gazu, którego produktem jest tlenek węgla. Ten bezwonny i bezbarwny gaz blokuje dostęp tlenu do organizmu i może doprowadzić do ciężkich a nawet śmiertelnych zatruć.

W jaki sposób zabezpieczyć się przed skutkami szkodliwego działania wentylacji? Jedną z najskuteczniejszych metod zapewnienia odpowiedniego obiegu powietrza jest stosowanie nawiewników, montowanych w oknach. To urządzenie umożliwiające doprowadzanie powietrza do pomieszczeń nawet przy szczelnie zamkniętych oknach. Zasadniczo możemy wyróżnić trzy rodzaje urządzeń.

• **Nawiewniki higrosterowane**, które reagują na zmiany wilgotności w zakresie 30%-70%. Nie wymagają obsługi użytkownika, jednak posiadają moż-

liwość ustawienia blokady w pozycji przepływu minimalnego;

• **Nawiewniki ciśnieniowe**, w których wielkość przepływu powietrza zależy od różnicy ciśnień na zewnątrz i wewnątrz. Wraz ze wzrostem różnicy ciśnienia zwiększa się napływ powietrza. Urządzenia z tej grupy mają zamontowane blokady, które przy określonej wydajności nie zwiększają przepływu, np. podczas silnych podmuchów wiatru. Dodatkowo są wyposażone w ręczną blokadę ograniczającą przepływ do minimum;

• **Nawiewniki sterowane ręcznie**, umożliwiają manualną regulację stopnia otwarcia nawiewnika. Zmieniając położenie przepustnicy, użytkownik decyduje o ilości dostarczanego powietrza. W przeciwieństwie do poprzednich, nawiewniki sterowane ręcznie nie chronią przed nadmiernym napływem powietrza oraz nie uwzględniają zmian parametrów powietrza wewnętrznego.

Nawiewniki najlepiej zakupić bezpośrednio u producenta okien. Fachowiec zamontuje nawiewnik wraz z klamką i innymi elementami okna. Choć nawiewniki umożliwiają optymalną wentylację pomieszczenia, nie wolno jednak zapominać o konserwacji kanałów wentylacyjnych, odpowiedzialnych za odprowadzanie zużytego powietrza.



Terminarz odczytów

Racibórz:

Kazimiera Granieczny
17-18.12.2012 r.

Gliwice

Teresa Mazurek
17-18.12.2012 r.

Jastrzębie Zdrój:

Ewa Legier
17-18.12.2012 r.

Tychy:

Teresa Lazarek
17-8.12.2012 r.

Chorzów:

17.12.2012 r. :
3-go Maja 121
Opolska 16
Wileńska 8
Katowicka
158/160/162/166/168/188

Prosta 8a,b,c
Brzozowa 11-17

18.12.2012 r.:

Armii Krajowej 82-86
Pl. Waryńskiego 4-8
Bałtycka 1,2
Pułaskiego 8,19
Styczyńskiego 54
Nowa 5,7
Graniczna 74-80

Karpacka 38

19.12.2012 r.

Krakusa 20
Ficka 11
11-go Listopada 23
Katowicka 102,106



Nie gromadź rzeczy w pomieszczeniach wspólnych

„Wolność Tomku w swoim domku” głosi słynny cytat z bajki „Paweł i Gawel” Aleksandra Fredry. Chociaż jest w nim wiele racji, to jednak jego stosowanie ma swoje granice. W przypadku budynków mieszkalnych przysłowiowa „wolność” kończy się na korytarzach i pomieszczeniach wspólnych budynków. Dlaczego? Bo to wspólna przestrzeń wszystkich lokatorów danego budynku, do której każdy powinien mieć swobodny dostęp. Niedopuszczalne jest więc zaśmiecanie tej przestrzeni niepotrzebnym sprzętem różnego rodzaju.

PUSTE KORYTARZE

Wielu mieszkańców zgłasza administracji Spółdzielni problem przepełnionych – a wręcz zabarykadowanych niepotrzebnymi nikomu rzeczami – korytarzy. Pełno w nich zapomnianych, zbędnych, a nawet niebezpiecznych przedmiotów. Część osób sytuację próbuje tłumaczyć przeprowadzonym remontem. Jednak jak pokazuje doświadczenie, poremontowe śmieci zamiast być wyniesione od razu na śmietnik, zalegają w korytarzach latami. Takie postępowanie jest niezgodne z regulaminem użytkownika lokali i porządku domowego. Gromadzenie różnego rodzaju przedmiotów na korytarzach, jak również w pomieszczeniach wspólnych może stanowić nie tylko uciążliwość dla pozostałych mieszkańców, ale również zagrażać bezpieczeństwu wszystkich lokatorów. Poniżej przywołujemy stosowne przepisy z naszego regulaminu:

W lokalach, na strychach domów, w piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.

Korytarze, przejścia na strychach, korytarze piwnicznych oraz innych pomieszczeń ogólnego użytku nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.

W przypadku stwierdzenia niewłaściwego użytkownika pomieszczeń wspólnych i korytarzy, polegającego w szczególności na długotrwałym przechowywaniu sprzętów w sposób naruszający zasady bezpieczeństwa, służby Spółdzielni podejmą zgodnie z przepisami stosowne czynności. Dlatego mając na uwadze zachowanie dobrosąsiedzkich relacji i bezpieczeństwa wszystkich mieszkańców prosimy o niegromadzenie na korytarzach oraz w pomieszczeniach wspólnych sprzętów, utrudniających korzystanie z tych pomieszczeń pozostałym współlokatorom.

NIEDROŻNA KANALIZACJA

Przy okazji pragniemy zwrócić Państwa uwagę na jeszcze jeden problem, który narasta, szczególnie w okresie przedświątecznym, a mianowicie niedrożność instalacji kanalizacyjnej, co

uniemożliwia korzystanie z urządzeń sanitarnych. Najczęstszą przyczyną zapychania się odpływów i rur kanalizacyjnych są wrzucane do nich resztki jedzenia, różnego rodzaju odpadki, a czasem nawet drobne przedmioty. Instalacja zapycha się, woda nie może spływać swobodnie, a to może doprowadzić do większej awarii, łącznie z zalaniem mieszkania – naszego i sąsiadów. Zwracamy się więc do Państwa z prośbą, by szczególną uwagę zwracać na to, co się wrzuca do zlewu czy muszli klozetowej. Zanieczyszczenia zawierające glinę, piasek, trociny, watę, śmieci i resztki żywności – wszystko to powinno trafić do śmietnika. Tym bardziej, że resztki jedzenia, które dostają się do rur kanalizacyjnych to pożywka dla szczurów, których widoku z pewnością każdy z nas chciałby uniknąć w swoim budynku mieszkalnym.

Przygotowania do zimy



W okresie zimowym warto zwrócić szczególną uwagę na oszczędzanie ciepła w częściach wspólnych budynków. Pamiętajmy zatem, aby zgłaszać administracji brak szyb w oknach na klatkach schodowych, suszarniach, pralniach i piwnicach. Zwróćmy także uwagę na niedomykające się drzwi wejściowe i otwarte wsypy na węgiel. Jednocześnie przypominamy, że podczas dłuższej nieobecności w domu, co zdarza się często w okresie świąteczno-noworocznym, nie jest konieczne pełne ogrzewanie mieszkania. Nie mo-

żemy jednak doprowadzić do całkowitego wychłodzenia pomieszczeń. W sytuacji, gdy przy grzejnikach zainstalowane są zawory termostatyczne, należy je ustawić na najniższym poziomie, a nie całkowicie zakręcać. To bardzo istotne, albowiem brak przepływu wody może doprowadzić do zamarzania całych pionów, braku wody i pękania rur.

Dobrym rozwiązaniem jest pozostawienie włączanego grzejnika w jednym pomieszczeniu i otwarcie wszystkich drzwi. W ten sposób zapewnimy równomierny podział ciepła w całym mieszkaniu.