



Zdrowych i wesółych Świąt Wielkanocnych

wszystkim członkom, Ich rodzinom i sympatykom Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

*Życzy
Rada Nadzorcza, Zarząd i pracownicy
Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

W bieżącym numerze przedstawiamy m.in.:

- informację o wdrażaniu przepisów ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”
- informację dla lokatorów, którzy dokonali wymiany stolarki okiennej,
- wykaz zadłużeń wg stanu na dzień 31.01.2003r.,
- wykonanie planu remontów za 2002 rok,
- plan remontów na 2003 rok,
- warunki bezpiecznego użytkowania gazowych grzejników wody przepływowej,
- zasady regulacji zaworów termostatycznych,

Z dniem 15 stycznia 2003r. weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nowelizacja przywraca możliwość ustanowienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, rozszerza krąg osób odpowiedzialnych za wnoszenie opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali. Artykuł 4 ust. 6 ustawy określa, że wraz z członkami lub właścicielami lokali za opłaty eksploatacyjne odpowiadają stale zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie (z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych, a więc dzieci, wnuków itd., które są na ich utrzymaniu), a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Jednakże odpowiedzialność tych osób za opłaty ogranicza się – odpowiednio – do wysokości opłat należnych za okres stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu. Ponadto odpowiedzialność solidarną za opłaty eksploatacyjne ponoszą również – co jest nowością – osoby, które nie są członkami spółdzielni, ale którym przysługuje spółdzielcze (własnościowe prawo do lokalu należące do kilku osób, które nie są małżonkami). Ponadto **art. 4 ust 2** ustawy wyraźnie upoważnia spółdzielnię do żądania od członka spółdzielni mającego odrębną własność lokalu wpłat na fundusz remontowy spółdzielni.

Członek spółdzielni posiadający lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu zgodnie z **art. 11¹** może wystąpić do spółdzielni z żądaniem o przekształcenie na własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. Umowa o przekształcenie może być zawarta po dokonaniu przez członka wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę, która wystąpiła o przekształcenie. Umo-

wa musi być zawarta pod rygorem nieważności na piśmie, ale nie musi mieć formy aktu notarialnego. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się wkład mieszkaniowy członka zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Różnicę pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego przeznaczają się na uzupełnienie funduszu remontowego, chyba że lokal jest obciążony kredytem. Wtedy wpływy z wpłat przeznaczone są na spłatę podlegającego od prowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal, a pozostała część na uzupełnienie funduszu. W chwili obecnej Zarząd nie może poinformować czy będzie bonifikata ani też o jej wysokości. Sprawa bonifikaty będzie rozpatrzona na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli.

Członek spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może wystąpić do spółdzielni o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu (**art. 12 ustawy**). W tym celu musi wcześniej dokonać:

- spłaty przypadających na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku (chodzi o trwałe ulepszenie, unowocześnienie budynku lub lokalu, przez co zwiększa się ich wartość użytkowa).

■ spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,

■ spłaty zadłużenia z tytułu opłat (chodzi o wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni).

Wprowadzone zmiany w ustawie umożliwiają też zlicytowanie spółdzielczego lokalu gdy np. członek rażąco wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi lub długotrwale zalega z opłatami.

W chwili obecnej wybrane w przetargu Przedsiębiorstwa Usług Geodezyjno Kartograficznych „GEOMIAR” Sp. z o.o w Jarosławiu dokonuje zniesienia istniejących działek, podziału działek, sporządzenia pełnej dokumentacji. Prowadzone są również prace przygotowawcze do sporządzenia uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.

Projekty uchwał Zarządu, na podstawie których nastąpi określenie przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu we wszystkich nieruchomościach będą wyłożone w siedzibie Spółdzielni w ustawowym terminie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o przeniesienie własności.

Uchwały Zarządu określają przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu we wszystkich nieruchomościach i będą zawierać:

1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których będzie ustanawiać się odrębną własność lokali, czyli: numer księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości gruntowej, powierzchnie i numery działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości, właściciela gruntu, wieczystego

użytkownika będącego właścicielem budynków oraz numery budynków tworzące nieruchomości jedno lub wiele budynkowe.

- 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych,
- 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
- 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
- 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów, przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.

Ponadto projekty uchwał Zarządu oparte są na wyciągach z ksiąg wieczystych, wyciągach z rejestru gruntów, danych członkowskich włącznie z numerami PESEL, rodzajem prawa do lokalu.

Uprawomocnione Uchwały Zarządu stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów notarialnych o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.

Wyłożenie w terminie projektów uchwał Zarządu do wglądu jest uzależnione od uregulowania spraw terenowo prawnych.

Projekty uchwał Zarządu wyklada się na co najmniej 30 dni do wglądu w siedzibie Spółdzielni po pisemnym, wysłanym z co najmniej 10-dniowym wyprzedzeniem, powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia uchwały.

Wgląd do projektów uchwał Zarządu mają osoby, których uchwała dotyczy i którym, zgodnie z przepisami ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.

Art. 36. ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” mówi, że ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynkach usytuowanych na gruntach, o nieuregulowanym stanie prawnym może nastąpić po nabyciu przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego działek budowlanych, na których wybudowano te budynki.

Statut

Przemyska Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała zmian swojego statutu stosownie do wymagań ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Statut obowiązuje od dnia jego rejestracji tj. od dnia 28 listopada 2002r.

Jednakże w związku z nowelizacją Prawa Spółdzielczego (USTAWA z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw) PSM zobowiązana jest dokonać stosownych zmian wynikających z postanowień ww. Ustawy i zarejestrować nie później niż do dnia 31 grudnia 2003r. Zmiany wynikające z ustawy zostaną omówione na Zebraniach Grup Członkowskich w miesiącu kwietniu br. i zatwierdzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli.

Zadłużenia wg stanu na dzień 31.01.2003r.

Osiedle „Kmiecie”

	czynsz	woda
Wieniawskiego 18	5 423,21	1 824,92
Wieniawskiego 26	3 328,17	2 901,06
Wieniawskiego 28	11 776,17	6 187,59
Wieniawskiego 24	4 743,46	4 753,24
Grunwaldzka 97	7 836,85	3 848,10
Grunwaldzka 97b	785,19	1 482,25
Grunwaldzka 97a	4 773,64	2 266,35
Grunwaldzka 121	17 307,16	8 313,46
Grunwaldzka 125	16 124,13	3 826,37
Grunwaldzka 127	36 487,47	13 114,77
Rzeczna 4	3 516,96	1 657,78
Rzeczna 8	17 125,47	2 155,56
Rzeczna 10	16 517,14	4 899,70
Wyb.Oj.Św.J.P.li 72	3 648,00	2 132,38
Wyb.Oj.Św.J.P.li 80	21 375,09	8 658,97
Wyb.Oj.Św.J.P.li 82	6 802,90	1 723,20
Wyb.Oj.Św.J.P.li 86	6 381,79	2 866,47
Wyb.Oj.Św.J.P.li 36	28 047,10	5 669,91
W.Oj.Św.J.P.li 76 Ab	4 342,80	1 787,31
W.Oj.Św.J.P.li 76 Cd	13 004,94	4 529,19
Wyb.Oj.Św.J.P.li 76	7 028,14	1 963,33
Jagiellońska 7	25 060,70	4 300,00
Wieniawskiego 20	14 971,55	5 670,91
Razem osiedle	276 408,03	96 532,82

Osiedle Salezjańskie i Warneńczyka

	czynsz	woda
Bpa J.Glazera 2	10 645,99	1 015,87
Bpa J.Glazera 4	309,08	432,95
Bpa J.Glazera 6	1 808,36	431,37
Bpa J.Glazera 7	1 883,13	295,73
Bpa J.Glazera 8	11 661,22	1 974,39
Bpa J.Glazera 12	3 595,08	2 128,41
Bpa J.Glazera 14	2 948,14	886,62
Bpa J.Glazera 15	1 757,60	1 378,81
Bpa J.Glazera 16	8 389,25	1 889,37
Bpa J.Glazera 17	1 193,07	733,12
Bpa J.Glazera 18	58 379,29	11 142,62
Bpa J.Glazera 20	26 188,58	8 624,52
Bpa J.Glazera 19	1 284,50	607,13
Bpa J.Glazera 21	935,10	872,08
Bpa J.Glazera 23	496,88	328,87
Bpa J.Glazera 36	3 022,88	1 044,49
Bpa J.Glazera 38	77,97	252,02
Noskowskiego 9	491,53	744,07
Noskowskiego 11	5 766,02	3 221,65
Noskowskiego 13	4 244,47	1 204,96
Św.Jana Nepomucena28	2 710,36	2 752,03
Św.Jana Nepomuc. 11	3 549,12	2 046,88
Św.Jana Nepomuc.15	5 448,38	3 852,37
Św.Jana Nepomuc. 13	6 587,41	4 399,63
Grunwaldzka 52	14 100,73	11 095,00
Grunwaldzka 48	17 430,13	12 378,50
Grunwaldzka 50 A	25 362,10	16 090,34

Grunwaldzka 50	11 488,35	7 963,95
Grunwaldzka 56	15 994,57	8 667,14
Grunwaldzka 58	45 055,77	14 204,68
Grunwaldzka 52 A	8 081,23	4 338,65
Grunwaldzka 52 B	74 283,06	6 805,54
Grunwaldzka 50 B	12 418,82	13 726,56
Razem osiedle	387 588,17	147 530,32

Osiedle Krasińskiego – Rogozińskiego

	czynsz	woda
Kosynierów 1	38 891,35	4 834,35
Kosynierów 9	633,64	427,69
Kosynierów 11	6 271,32	690,85
Krasińskiego 21	1 659,68	709,97
Krasińskiego 23	4 628,36	444,91
Krasińskiego 27	7 511,05	1 087,12
Krasińskiego 31	4 835,56	863,45
Traugutta 5	4 404,30	1 275,13
22-Stycznia 3	14 798,74	5 932,02
Borelowskiego 9	4 946,18	2 508,48
Borelowskiego 13	4 266,71	4 218,33
Borelowskiego 15	24 536,91	8 944,33
Borelowskiego 17 A	14 014,45	4 538,45
Borelowskiego 17	9 201,65	6 707,10
Borelowskiego 1a	5 188,01	1 722,08
Rogozińskiego 5	7 874,51	3 450,61
Rogozińskiego 4	17 319,59	11 787,31
Rogozińskiego 2	17 647,25	11 098,88
Rogozińskiego 1	21 007,68	10 041,77
Rogozińskiego 3	6 228,93	5 693,29
Borelowskiego 10	1 563,65	1 881,34
Rogozińskiego 11	3 341,79	1 088,46
Rogozińskiego 13	23 339,69	6 782,26
Rogozińskiego 15	5 398,11	3 248,65
Rogozińskiego 17	2 705,60	1 991,91
Rogozińskiego 19	6 538,01	1 710,59
Rogozińskiego 21	3 127,84	854,80
Rogozińskiego 23	6 350,17	1 874,16
22 Stycznia 17	14 375,78	11 254,88
K.Hoffmanowej 3	66 674,85	30 848,79
22-Stycznia 15	3 738,04	4 030,78
Krasińskiego 30	5 195,02	7 445,83
Krasińskiego 26	14 535,52	7 952,07
22-Stycznia 11	19 524,31	10 693,11
Kołątaja 10	2 797,70	2 388,80
Kołątaja 12	2 021,92	2 391,18
Kołątaja 8	13 484,40	8 238,76
Borelowskiego 11	2 845,43	1 451,25
Kołątaja 6	10 313,34	7 500,48
Borelowskiego 9 A	1 495,37	995,09
Krasińskiego 20	6 074,78	1 692,67
Krasińskiego 7a	544,46	564,94
Razem osiedle	431 851,65	203 856,92

Osiedle „Kazanów”

	czynsz	woda
Paderewskiego 18	9 240,51	3 273,59

Paderewskiego 20	14 240,22	6 207,91
Opalińskiego 23	13 945,69	4 702,23
Paderewskiego 12	19 228,91	1 579,13
Opalińskiego 17	23 906,07	9 134,25
Paderewskiego 14	9 283,88	2 204,27
Opalińskiego 21	327,68	899,09
Kordiana 7	12 341,88	5 712,59
Opalińskiego 19	22 002,22	7 998,27
Kordiana 10	32 951,85	8 041,63
Opalińskiego 15	11 414,05	3 159,43
Opalińskiego 19 A	18 764,42	3 139,16
Opalińskiego 11	1 766,74	1 729,03
Paderewskiego 10 A	726,92	435,92
Paderewskiego 12 A	2 429,34	815,52
Paderewskiego 14 A	3 131,62	1 884,43
Opalińskiego 13	12 087,20	2 505,40
Opalińskiego 9	7 008,89	2 307,09
Paderewskiego 14 C	1 346,12	1 007,36
Paderewskiego 14 B	6 830,89	2 551,84
Ofiar Katynia 12 A	11 582,32	2 120,76
B.Spiechowicza 6	2 550,23	5 209,82
Razem osiedle	237 107,65	76 618,72

Osiedle „Rycerskie”

	czynsz	woda
Sikorskiego 1 A	9 433,09	4 928,81
Sikorskiego 5 B	40 083,70	8 292,91
Sikorskiego 1	1 708,61	2 850,34
Sikorskiego 5 A	21 373,75	4 211,95
Sikorskiego 5	15 653,40	11 488,33
Sikorskiego 7	11 692,46	8 629,18
Sikorskiego 3	11 368,13	6 969,69
Sikorskiego 11	61 796,47	15 952,55
Sikorskiego 9	17 194,14	5 664,97
Sikorskiego 11 A	7 787,64	5 865,69
Sikorskiego 13 A	10 751,67	5 758,65
Sikorskiego 13	27 409,64	11 479,53
Sikorskiego 9 A	23 695,41	4 310,03
Sikorskiego 11 B	9 097,47	4 347,64
Sikorskiego 13 B	30 057,82	5 098,47
Bielskiego 62	35 691,94	20 169,01
Bielskiego 52	8 181,22	1 728,06
Bielskiego 56	11 994,89	3 565,04
Bielskiego 58	12 389,43	6 557,71
Bielskiego 54	8 163,83	9 539,18
Bielskiego 66	5 039,90	4 818,58
Bielskiego 64	29 527,21	11 045,70
Sikorskiego 15	2 039,44	3 689,44
Słowackiego 78 A	8 539,06	2 368,44
Razem osiedle	420 670,32	169 329,90

W 2002 roku skierowano do sądu 116 spraw przeciwko członkom PSM o zapłatę z tytułu zaległości czynszowych i wody. 41 spraw zostało zakończonych prawomocnymi wyrokami, pozostałe w toku. Ponadto skierowano 8 spraw o eksmisję z zajmowanych lokali. Sześć spraw zostało zakończonych wyrokami, pozostałe dwie sprawy w toku.

Godziny otwarcia kasy PSM

codziennie 7⁰⁰ – 8⁰⁰ 11⁰⁰ – 14⁰⁰
 wtorki 7⁰⁰ – 8⁰⁰ 12⁰⁰ – 14⁰⁰ 15⁰⁰ - 16³⁰
 piątki 7⁰⁰ – 8⁰⁰ 11⁰⁰ – 12¹⁵

Wykonanie planu wyodrębnionego funduszu remontowego oraz pozostałego funduszu remontowego za 2002 rok w rozbiciu na poszczególne osiedla przedstawia się następująco:

I. Osiedle „Kmiecie”**Wyodrębniony fundusz remontowy**

	plan	wykonanie
Roboty ogólnobudowlane	408 119,00	376 100,00
Remonty instalacji sanitarnych, co	79 011,00	71 156,00
Modernizacja zasobów	254 669,00	207 232,00
Razem	741 799,00	654 488,00

Pozostały fundusz remontowy

	plan	wykonanie
Remonty (drogi, chodniki, mała architektura)	180 887,00	171 637,00
Remonty instalacji sanit. i modernizacja zasobów	30 361,00	27 006,00
Razem	211 248,00	198 643,00
Ogółem fundusze	953 047,00	853 131,00

II. Osiedle „Salezjańskie i Warnieńczyka”**Wyodrębniony fundusz remontowy**

	plan	wykonanie
Roboty ogólnobudowlane	395 171,00	382 531,00
Remonty instalacji sanitarnych, co	94 700,00	102 632,00
Modernizacja zasobów	123 153,00	120 319,00
Razem	613 024,00	605 482,00

Pozostały fundusz remontowy

	plan	wykonanie
Remonty (drogi, chodniki, mała architektura)	75 517,00	71 301,00
Remonty instalacji sanit. i modernizacja zasobów	41 044,00	41 716,00
Razem plan	116 561,00	113 017,00
Ogółem fundusze	729 585,00	718 499,00

III. Osiedle „Kraśńskiego – Rogozińskiego”**Wyodrębniony fundusz remontowy**

	plan	wykonanie
Roboty ogólnobudowlane	540 415,00	520 101,00
Remonty instalacji sanitarnych, co	124 349,00	131 628,00
Modernizacja zasobów	284 192,00	265 297,00
Razem	948 956,00	917 026,00

Pozostały fundusz remontowy

	plan	wykonanie
Remonty (drogi, chodniki, mała architektura)	76 083,00	74 099,00
Remonty instalacji sanit. i modernizacja zasobów	51 838,00	51 620,00

Razem	127 921,00	125 719,00
Ogółem fundusze	1 076 877,00	1 042 745,00

IV. Osiedle „Kazanów”**Wyodrębniony fundusz remontowy**

	plan	wykonanie
Roboty ogólnobudowlane	370 804,00	366 928,00
Remonty instalacji sanitarnych, co	65 739,00	63 532,00
Modernizacja zasobów	205 956,00	205 750,00
Razem	642 499,00	636 210,00

Pozostały fundusz remontowy

	plan	wykonanie
Remonty (drogi, chodniki, mała architektura)	50 048,00	46 779,00
Remonty instalacji sanit. i modernizacja zasobów	75 758,00	75 781,00
Razem	125 806,00	122 560,00
Ogółem fundusze	768 305,00	758 770,00

V. Osiedle Rycerskie**Wyodrębniony fundusz remontowy**

	plan	wykonanie
Roboty ogólnobudowlane	317 265,00	295 065,00
Remonty instalacji sanitarnych, co	118 581,00	109 704,00
Modernizacja zasobów	206 580,00	196 059,00
Razem	642 426,00	600 828,00

Pozostały fundusz remontowy

	plan	wykonanie
Remonty (drogi, chodniki, mała architektura)	120 771,00	122 845,00
Razem	120 771,00	122 845,00
Ogółem fundusze	763 197,00	723 673,00

W ramach funduszy remontowych docieplono budynki:

- Grunwaldzka 58	- 122 663,00
- Rogozińskiego 13	- 176 964,00
- Opalińskiego 21	- 69 922,00
- Opalińskiego 19	- 189 795,00

PLAN REMONTÓW NA 2003 rok.**Wyodrębniony Fundusz Remontowy.****osiedle „Kmiecie”****roboty zlecane na zewnątrz:**

1. remont pokryć dachowych	- 104.804,- zł
2. remont ciągów komunikacyjnych malowanie klatek	- 22.400,- zł
3. wymiana okien	- 91.222,- zł
4. izolacje ścian budynków	- 14.400,- zł
5. rem. elewacji budynków uszczelnianie ścian	- 13.000,- zł
6. ekspertyzy kominiarskie	- 34.849,- zł
Razem	- 280.675,- zł

wykonawstwo własne:

1. roboty rem.bud.dachy	- 53.111,- zł
2. rem.inst.elekt. i odgrom.	- 8.040,- zł
3. rem.-wym.okien i drzwi wejśc.	- 6.030,- zł

Razem – 67.181,- zł
ogółem osiedle „Kmiecie” – 347.856,- zł

osiedle „Salezjańskie i Warnieńczyka”

roboty zlecane na zewnątrz:

1. remont pokryć dachowych – 39.000,- zł
2. remont ciągów komunikacyjnych
malowanie klatek – 67.200,- zł
3. wymiana okien – 96.331,- zł
4. remont elewacji
(uszczelnianie ścian) – 48.960,- zł
- izolacje p.wilgociowe bud. – 22.000,- zł
- remont pozost. – 15.918,- zł
5. remont kanałów kominowych – 6.627,- zł

Razem – 296.036,- zł

wykonawstwo własne:

1. roboty rem.bud.dachy – 56.018,- zł
2. rem.inst.elekt. i odgrom. – 8.480,- zł
3. remont dźwigów – 2.500,- zł
4. rem. –wym. okien i drzwi wejśc. – 6.360,- zł

Razem – 73.358,- zł

ogółem osiedle Salezjańskie – 369.394,- zł

osiedle „Kraśńskiego-Rogozińskiego”

roboty zlecane na zewnątrz:

1. remont pokryć dachowych – 38.080,- zł
2. remont ciągów komunikacyjnych
malowanie klatek – 44.800,- zł
3. wymiana okien – 100.917,- zł
4. remont elewacji
uszczelnienie ścian – 34.500,- zł
5. izolacje p. wodne i p. wilgociowe:
- izolacje p.wilgociowe bud. – 7.520,- zł
- remont pozost. ekspertyzy
kominarskie – 13.460,- zł
6. remont kanałów spalin-wentylac, rem.
balkonów i podestów – 82.200,- zł
7. remont szybów windowych – 36.000,- zł

Razem – 357.477,- zł

wykonawstwo własne:

1. roboty rem.bud.dachy – 67.644,- zł
2. rem.inst.elekt. i odgrom. – 10.240,- zł
3. remont dźwigów – 10.000,- zł
4. rem. –wym. okien i drzwi wejśc. – 7.680,- zł

Razem – 95.564,- zł

ogółem osiedle – 453.041,- zł

osiedle „Kazanów”

roboty zlecane na zewnątrz:

1. wymiana okien – 90.482,- zł
2. remont elewacji
uszczelnianie ścian – 64.600,- zł
3. izolacje p. wodne i p. wilgociowe:
- izolacje p.wilgociowe bud. – 40.000,- zł
4. czyszczenie kominów +
ekspertyzy opinie kominarskie – 36.720,- zł

Razem – 231.802,- zł

wykonawstwo własne:

1. roboty rem.bud.dachy – 43.863,- zł

2. rem.inst.elekt. i odgrom. – 6.640,- zł
3. rem. –wym. okien i drzwi wejśc. – 4.980,- zł

Razem – 55.483,- zł

ogółem osiedle – 287.285,- zł

osiedle „Rycerskie”

roboty zlecane na zewnątrz:

1. remont ciągów komunikacyjnych
malowanie klatek – 25.600,- zł
2. wymiana okien – 5.000,- zł
3. remont elewacji uszczelnianie
ścian – 78.000,- zł
4. ekspertyzy kominarskie
i czyszczenie kominów – 2.300,- zł
5. izolacje p.wilgociowe bud. – 12.000,- zł
6. remont szybów wind. – 18.000,- zł
7. rem. podestów – 10.000,- zł
8. roboty dodatkowe – 34.505,- zł

Razem – 230.405,- zł

wykonawstwo własne:

1. roboty rem.bud.dachy – 43.599,- zł
2. rem.inst.elekt. i odgrom. – 6.600,- zł
3. rem. dźwigów – 7.500,- zł
4. rem. –wym. okien i drzwi wejśc. – 4.950,- zł

Razem – 62.649,- zł

ogółem osiedle – 293.054,- zł

Plan wyodrębnionego funduszu remontowego na 2003 rok w zakresie remontu instalacji sanitarnych oraz modernizacji zasobów.

I. Remont instalacji sanitarnych	518 424,- zł
Osiedle Kmiecie	83 931,- zł
Osiedle Salezjańskie	125 778,- zł
Osiedle Kraśńskiego – Rogozińskiego	144 145,- zł
Osiedle Kazanów	73 517,- zł
Osiedle Rycerskie	91 053,- zł
w tym :	
1. Wymiana wodomierzy	30 569,- zł
2. Montaż wodomierzy	102 410,- zł
3. Remont kanałów c.o.	11 000,- zł
4. Remont instalacji wod-kan-gaz	149 307,- zł
5. Remont instalacji i sieci c.o.	225 138,- zł
II. Modernizacja zasobów	837 965,- zł
Osiedle Kmiecie	184 434,- zł
Osiedle Salezjańskie	165 935,- zł
Osiedle Kraśńskiego-Rogozinskiego	200 423,- zł
Osiedle Kazanów	154 611,- zł
Osiedle Rycerskie	132 562,- zł
w tym:	
1. Docieplenie ścian budynków	384 059,- zł
bud. Grunwaldzka 50B	
bud. Rogozińskiego 17	
bud. Kordiana 7	
bud. Kordiana 10	
2. Docieplenie stropodachów	217 778,- zł
bud. Grunwaldzka 127	
bud. Wyb.Ojca Św. Jana Pawła II 36	
bud. Sikorskiego 5B	

bud. Sikorskiego 5A
bud. Sikorskiego 11
bud. Sikorskiego 13
bud. Bielskiego 56

3. Modernizacja instalacji c.o. 236 128,- zł
w tym:

wymiana zaworów podpionowych	64 279,- zł
dokumentacja techniczna	33 000,- zł
montaż podzielników kosztów	4 267,- zł
montaż zaworów termostatycznych	18 882,- zł
montaż zaworów różnicy ciśnień	19 200,- zł
liczniki ciepła	96 500,- zł

**Ogółem remonty instalacji sanitarnych
oraz modernizacja zasobów I + II 1 356 389,- zł.**

INFORMACJA

Dla lokatorów, którzy dokonali wymiany stolarki okiennej lub zamierzają dokonać jej w najbliższym czasie.

Nowoczesne konstrukcje okien niezależnie od tego, z jakiego materiału są wykonane (drewno, PCV lub inne), charakteryzują się dużą szczelnością na przenikanie powietrza do tego stopnia, że bez celowego rozszczelnienia nadają się do stosowania tylko w pomieszczeniach z wentylacją mechaniczną. Okno powinno przepuszczać tyle powietrza, by pomieszczenia były dostatecznie wietrzone i aby wraz z powietrzem nie uciekało zbyt dużo ciepła. **Szczelność okien na przenikanie powietrza określa współczynnik infiltracji, mierzony w m3.** Jest to ilość powietrza przepływająca przez szczeliny między skrzydłem, a ościeżnicą zamkniętego okna. Okna szczelne czyli o współczynniku infiltracji mniejszym od **0,3** można stosować tylko wtedy, gdy budynek wyposażony jest w klimatyzację lub wentylację nawiewno wywiewną, w innym przypadku należy dokonać rozszczelnienia stolarki. W domach z wentylacją grawitacyjną, czyli takich jaką posiadają budynki spółdzielcze, należy stosować okna rozszczelnione o współczynniku infiltracji **od 0,5 do 1,0**.

UWAGA ! Wymogów infiltracji 0,5 do 1,0 może nie spełniać zastosowanie okuć umożliwiających tzw. mikrowentylacje.

W pomieszczeniu mieszkalnym świeże powietrze powinno cyrkulować. W związku z tym należy umożliwić DOPŁYW świeżego powietrza do suchych pomieszczeń (pokoje dzienne, sypialnie). Nierozszczelnienie okien powoduje zakłócenia w działaniu wentylacji, powodując brak ciągu lub nawet nawiew przez jedną z kratek wentylacyjnych. **Brak ciągu przez przewód spalinowy może spowodować zagrożenie zatrucia spalinami!** Ponadto o niedostatecznej wentylacji mieszkania świadczą następujące objawy :

- nieprzyjemny zapach wyczuwalny po wejściu do mieszkania
- złe samopoczucie po długim przebywaniu w mieszkaniu (podrażnienie błony śluzowej nosa, suchość i podrażnienie gałki ocznej, gardła, skóry, bóle głowy, ogólne zmęczenie)
- skraplanie się (kondensacja) pary wodnej na wewnętrznych powierzchniach szyb
- rozwój pleśni i grzybów na ścianach (zwłaszcza w narożnikach oraz miejscach zasłoniętych).

Najprostszym sposobem rozszczelnienia stolarki jest usunięcie części uszczelki przylgowej (10 do 15 % jej całkowitej długości) lub zastosowanie uszczelek płaskich, karbowanych lub perforowanych.

Aby uniknąć tych niedogodności i zagrożeń, należy przed zakupem okien zażądać od wykonawcy pokazania aprobaty technicznej dla kupowanej stolarki. W aprobaty technicznych wydawanych dla okien i drzwi balkonowych określone są parametry techniczne i właściwości użytkowe oraz zakres stosowania a więc również powinna być adnotacja, dotycząca infiltracji powietrza (przypominamy : dla budynków z wentylacją grawitacyjną powinien wynosić **0,5 do 1,0**).

Wielu wykonawców w swoich kartach gwarancyjnych lub instrukcjach obsługi stolarki posiada adnotacje o konieczności rozszczelnienia wbudowanej przez nich stolarki w budynkach takiego typu jak spółdzielcze , nie informuje jednak klientów osobiście o takiej konieczności i sposobach jej dokonania.

W przypadku stwierdzenia nawiewu do mieszkania powietrza z kratki wentylacyjnej bądź przewodu spalinowego jeżeli taki występuje), do którego jest podłączony piecyk gazowy, należy niezwłocznie przewietrzyć mieszkanie poprzez otwarcie okien. Jeżeli w wyniku tej czynności (przewietrzenia) nastąpi prawidłowa praca przewodów wentylacyjnych i spalinowych, należy trwale dokonać rozszczelnienia mieszkania poprzez usunięcie części uszczelek w stolarce okiennej i drzwiowe.

Fakt braku poprawy, po wykonaniu w/w czynności, prosimy zgłaszać do administracji osiedlowej.

Pamiętajmy ! tylko prawidłowa eksploatacja mieszkania zapewni należyty ciąg przewodów wentylacyjnych i spalinowych. Zbyt szczelne mieszkanie to:

1. **Zakłócenia pracy przewodów wentylacyjno - spalinowych.**
2. **Wilgoć i pleśń w mieszkaniu.**
3. **Złe samopoczucie.**

Ponownie apelujemy o:

- zachowanie bezpieczeństwa przy używaniu gazowych grzejników wody,
- niedokonywanie w mieszkaniach zmian w podłączeniach do pionów wentylacyjnych i spalinowych.

Poniżej przedstawiamy warunki bezpiecznego użytkowania gazowych grzejników wody.

WARUNKI BEZPIECZNEGO UŻYTKOWANIA GAZOWYCH GRZEJNIKÓW WODY PRZEPLYWOWEJ

Bezpieczne użytkowanie gazowych grzejników wody przepływowej, zwanych potocznie „piecykami gazowymi”, zależy od spełnienia czterech podstawowych warunków, którymi są:

1. Stały dopływ świeżego powietrza, niezbędnego do zupełnego spalania gazu.
2. Swobodny odpływ spalin.
3. Prawidłowe zainstalowanie urządzenia gazowego.
4. Dobry stan techniczny urządzenia gazowego.

Ad. 1. Warunek stałego dopływu świeżego powietrza do urządzenia, w którym następuje spalanie gazu, ma podstawowe znaczenie. Jeśli nie ma dopływu świeżego powietrza do pomieszczenia z włączonym urządzeniem spalania gazu, to pojawia się tam niedobór tlenu. Wynikiem tego niedoboru jest niepełne spalanie i powstawanie silnie trującego tlenku węgla. Stały dopływ powietrza jest również warunkiem swobodnego odpływu spalin.

Analiza wypadków zatrucia tlenkiem węgla, wykonana w Instytucie Techniki Budowlanej, wykazała, że 80 % wypadków zdarza

się w czasie od listopada do marca, w warunkach wskazujących na użytkowanie piecyka gazowego przy zamkniętych oknach.

W związku z tym:

- przed każdą kąpielą należy dobrze przewietrzyć łazienkę,
- w czasie kąpieli powinno być uchylone okno lub otwarty wywietrznik (lufcik), tak aby świeże powietrze mogło swobodnie dopływać do mieszkania, a poprzez mieszkanie do łazienki,
- w czasie kąpieli nie należy używać innych urządzeń służących do spalania gazu (kuchenka gazowa, piekarnik) bowiem powodują one zmniejszenie ilości tlenu w mieszkaniu, co sprzyja niepełnemu spalaniu gazu,
- „dogrzewanie” mieszkania za pomocą spalania gazu w piekarniku, grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla.

Ad. 2. Piecyk gazowy powinien być szczelnie przyłączony do przewodu spalinowego, a przewód spalinowy musi być szczelny i drożny. Przewód spalinowy należy kontrolować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Warunkiem swobodnego odpływu spalin jest jednak nie tylko drożny przewód spalinowy lecz także stały dopływ świeżego powietrza do pomieszczenia, w którym następuje spalanie gazu. Nie będzie odpływu spalin, jeśli pracujący piecyk gazowy będzie się znajdował w zamkniętym uszczelnionym pomieszczeniu. Stały dopływ powietrza do pomieszczenia, w którym włączono piecyk gazowy, jest więc warunkiem niezbędnym spełnienia dwóch podstawowych wymagań bezpieczeństwa: zupełnego spalania gazu i swobodnego odpływu spalin.

- w czasie kąpieli nie należy włączać wentylatora w kuchni lub w łazience, ponieważ jego działanie osłabia naturalny ciąg spalin w przewodzie spalinowym piecyka gazowego,
- kąpiel w łazience, połączona z kilkakrotnym włączaniem i wyłączaniem piecyka gazowego, powinna trwać jak najkrócej.

Ad. 3. Zainstalowania urządzenia (piecyka) gazowego może dokonać jedynie uprawniony specjalista. Piecyk gazowy powinien znajdować się jak najbliżej przewodu spalinowego, a łącznik nie może mieć zbędnych kolanek i odcinków poziomych.

Przewód spalinowy na zewnątrz budynku powinien być dobrze izolowany od niskiej temperatury zewnętrznej. Nie izolowana, długa rura blaszana na zewnątrz budynku powoduje wychłodzenie spalin i utrudnienie ich odpływu.

Drzwi do łazienki muszą być wyposażone w nawiewną kratkę wentylacyjną. Zasłanianie tej kratki grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla.

Ad. 4. Urządzenia gazowe powinny być utrzymywane w czystości i w dobrym stanie technicznym, a także okresowo kontrolowane zgodnie z zaleceniami wytwórcy.

Kontrole i naprawy urządzeń gazowych mogą wykonywać wyłącznie osoby posiadające uprawnienia wymagane przepisami prawa. Obowiązek utrzymania wymaganego stanu technicznego urządzeń gazowych spoczywa na użytkowniku tych urządzeń.

W związku z licznymi pytaniami w sprawie zaworów termostatycznych podajemy zasady ich regulacji.

W naszej Spółdzielni we wszystkich lokalach mieszkalnych zainstalowane są już od pewnego czasu grzejnikowe zawory termostatyczne, regulujące automatycznie dopływ do grzejnika czynni-

ka grzewczego aby utrzymać na zadanym poziomie temperaturę w pomieszczeniu.

Dlatego też każdy z mieszkańców powinien znać zasady działania i obsługi tych zaworów aby efektywnie wykorzystać energię ciepłą dostarczoną do mieszkań.

Poniżej podajemy kilka podstawowych zasad działania i obsługi zaworów termostatycznych

Zawór z głowicą termostatyczną posiada czujnik temperatury bezpośrednio w głowicy termostatycznej, a więc jej przysłanianie i nieprawidłowe użytkowanie może spowodować zmniejszenie komfortu cieplnego w mieszkaniu przy zwiększonym poborze energii.

Głowica termostatyczna jest automatycznym regulatorem temperatury pomieszczenia, który samoczynnie reguluje dopływ wody do grzejnika przez nastawienie na pożądaną temperaturę pomieszczenia, która jest utrzymywana na stałym poziomie przez automatyczne zamykanie i otwieranie zaworu.

Pokrętem od zaworu ustawia się pożądaną temperaturę w pomieszczeniu, a zawór w zależności od panujących warunków temperaturowych dąży do utrzymania zadanej temperatury.

Tak więc przy stosunkowo ciepłych porach w czasie dnia (nagłych ociepleniach) zawór termostatyczny może okresowo zamykać dopływ czynnika grzewczego do grzejnika, ponieważ temperatura w pomieszczeniu jest wyższa lub równa temperaturze zadanej.

Wówczas „zimne kaloryfery” to zjawisko normalne, a nie awaria ogrzewania.

Dla większości mieszkańców „zimne kaloryfery” (nawet w czasie nagłych ociepleń) to zjawisko awaryjne, ponieważ panuje przyzwyczajenie z okresu kiedy instalacja nie posiadała automatycznej regulacji, a „zimne kaloryfery” oznaczały faktycznie awarię.

Tak więc w celu prawidłowego wykorzystania energii cieplnej w mieszkaniu:

- **nie należy zabudowywać grzejników i zaworów z głowicami termostatycznymi,**
- **nie należy zasłaniać (o ile to możliwe) grzejników i zaworów z głowicami termostatycznymi wersalkami, komodami itp.**
- **nie należy zasłaniać grzejników i zaworów z głowicami termostatycznymi grubymi kotarami i firanami,**

aby nie zasłaniać powierzchni promieniowania ciepła z elementów grzejnych i umożliwić dostęp do głowicy termostatycznej.

Należy natomiast prawidłowo uszczelnić okna i drzwi, zapewniając jednak mikro wentylację niezbędną do prawidłowej wymiany powietrza w pomieszczeniu.

W przypadku nie zastosowania się do powyższych warunków konsekwencje będą następujące:

- zawór z głowicą termostatyczną będzie utrzymywał prawidłową temperaturę tylko na stosunkowo małej przestrzeni od okna (przez które ucieka około 40 % ciepła) do zasłony,
- w pomieszczeniu będzie zimno, ponieważ całe ciepło spożytkowane zostanie do ogrzewania elementów zasłaniających grzejnik, ogrzania szyb i ścian okiennych, oraz utrzymania odpowiedniej temperatury tylko w tej przestrzeni.

Wobec powyższego wprowadzanie systemów o automatycznej regulacji wymusza niejako na użytkownikach mieszkań pewien

sposób postępowania, bez którego nie będzie można mówić o pełnym komforcie cieplnym w mieszkaniu.

Zgodnie z Polskimi Normami temperatura obliczeniowa w pomieszczeniach mieszkalnych (pokojach) wynosi 20°C.

Taką temperaturę ustawia się na głowicy zaworu termostatycznego poprzez przekręcenie jej około 1/2 jej możliwego zakresu obrotowego, lub w niektórych typach zaworów ustawienie jej na czerwonym punkcie oraz:

- dla zaworu z głowicą termostatyczną typu „HERZ” – między znakiem 3 i 4 punkt komfortu •
- dla zaworu z głowicą termostatyczną typu „MERA PNE-FAL” między znakiem 2 i 3.

Jeśli ktoś z Państwa posiada konto osobiste w banku to może skorzystać z polecenia zapłaty jako wygodnej i tańszej formy rozliczenia bezgotówkowego przy realizacji opłat za mieszkanie. Inicjatorem rozliczenia się w tej formie jest zawsze spółdzielnia, która zwraca się do każdego ze swoich członków – mieszkańców z propozycją otrzymania od członka upoważnienia pozwalającego zlecać obciążanie rachunku bankowego kwotami opłat mieszkaniowych, w wyznaczonych przez spółdzielnię terminach. O wysokości kwot i terminach płatności spółdzielnia ma obowiązek poinformować opłacającego z odpowiednim wyprzedzeniem czasowym. Indywidualnym warunkiem uczestnictwa spółdzielni i członka spółdzielni w tej formie rozliczeń jest posiadanie rachunków bankowych i zawarcie przez każdego z nich pisemnej umowy w sprawie stosowania polecenia zapłaty w oddziale prowadzącym taki rachunek. Możliwe jest indywidualne zlecenie bankowi rozliczanie płatności za spółdzielcze mieszkanie.

Korzyści dla członków spółdzielni wynikające z korzystania z formy rozliczeń w postaci polecenia zapłaty:

- możliwość terminowej realizacji zobowiązań,
- oszczędność czasu,
- zwolnienie z obowiązku pilnowania terminów regulowania zobowiązań – spółdzielnia ma obowiązek informowania członka o wysokości kwot i terminach płatności z odpowiednim wyprzedzeniem czasowym,
- możliwość wycofania (w każdej chwili) upoważnienia danego spółdzielni do obciążania rachunku należnymi płatnościami, a także w określonym przepisami czasie – do odwołania pobranej z rachunku kwoty.

Zarząd PSM informuje, że doroczne Zebrania Grup Członkowskich planowane są w miesiącu kwietniu a Zebranie Przedstawicieli członków w miesiącu maju. Na zebraniach tych zostaną omówione zmiany do statutu PSM wynikające z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 19.12.2002r. Szczegółowe terminy zostaną podane na tablicach ogłoszeń.

PSM informuje, że wszelkie uzasadnienia dotyczące podwyżek opłat czynszowych są wywieszane na tablicach ogłoszeń.

Administracje osiedlowe ponownie zwracają się z apelem o:

- **nie wystawianie śmieci** w workach foliowych na klatki schodowe. Śmieci z tych worków są roznoszone po całej klatce schodowej. Worki stoją po kilka dni i zdarza się że dokładane są nowe. Wypływające strużki cieczy,

unoszące się zapachy na pewno nie umilają sąsiadom życia. Wynoszenie tych śmieci nie należy do obowiązków sprzątaczy a wręcz uniemożliwia dokładne sprzątnięcie klatek. Czy tak ciężkim wysiłkiem jest wyniesienie śmieci do pojemników? Przecież stoją one bardzo blisko budynków.

- **nie palenie papierosów** na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych (pkt. 4 rozdz. „Regulaminu Porządku Domowego” zakazuje palenia papierosów na klatkach schodowych w korytarzach piwnicznych).
- **poszanowanie zieleni i terenów** wokół budynków Spółdzielni.

Bardzo często zdarza się, że psy które biegają puszczone przez swoich opiekunów niszczą korę drzew i takie drzewo pomimo zabezpieczeń usycha. Coraz częściej zdarzają się także przypadki kradzieży nowo posadzonych drzew i krzewów. Przecież to wszystko za pieniądze nas wszystkich!!

Pracownicy Spółdzielni opiekujący się terenami i zielenią czynią wszystko aby naszym członkom mieszkało się przyjemnie i aby nasze osiedla wyglądały zielono.

- **sprzątanie po pieskach**, spójrzmy tylko na ich „ślady” pozostawione na śniegu. Co będzie gdy śnieg stopnieje i przygrzeje słońce? Przecież na tej trawie będą bawić się dzieci – czy nikt nie widzi zagrożenia? W sprzedaży pojawiły się już specjalne woreczki i urządzenia do sprzątania, ale wszyscy wolą udawać, że nie wiedzą o co chodzi.
- **nie dokarmianie ptaków** na parapetach okiennych poprzez wysypywanie pożywienia na parapety. Jest to na pewno humanitarne ale trzeba pomyśleć o lokatorach mieszkających na niższych kondygnacjach. Rozgrzebywane przez ptaki pożywienie opada przez otwarte okna do mieszkań niżej położonych, a ptasie odchody zanieczyszczają im okna. Ptaki można dokarmiać w sposób nieuciążliwy dla innych lokatorów.
- **usunięcie wraków samochodów** ustawionych na parkingach. Nie ma możliwości powiększenia parkingów na osiedlach. Przybywa natomiast coraz więcej samochodów i wraki tylko blokują miejsce dla innych.
- **usunięcie wszystkich rzeczy** zalegających w pomieszczeniach ogólnodostępnych (wózkarnie, suszarnie, pralnie) oraz w korytarzach piwnicznych.

Rozkład czasu pracy w PSM:

■ wtorek	7 ⁰⁰ – 17 ⁰⁰
■ piątek	7 ⁰⁰ – 13 ⁰⁰
■ pozostałe dni tygodnia	7 ⁰⁰ - 15 ⁰⁰

- wszystkie soboty są dniami wolnymi od pracy.

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 1 marca 2001r. – o zmianie ustawy Kodeks pracy (Dz.U. z dnia 4 kwietnia 2001r).

DYŻURY ZAKŁADU KONSERWACYJNO REMONTOWEGO:

elektrycy w dni powszednie 14⁰⁰ – 22⁰⁰, w dni wolne 12⁰⁰-22⁰⁰

instalatorzy w dni powszednie 14⁰⁰ – 22⁰⁰, w dni wolne 10⁰⁰-22⁰⁰

telefon awaryjny 670 55 43

Przewodniczący Rady Nadzorczej PSM w sprawach skarg
i wniosków przyjmuje w każdy pierwszy wtorek miesiąca w
godz. 15⁰⁰ - 16⁰⁰