

67 | KWARTALNIK
grudzień 2023

Nakład 10980 egz.

ISSN 1898-0775 | Egzemplarz bezpłatny



Spółdzielnia Mieszkaniowa NADODRZE

MAGAZYN LOKATORA

PORADY i INFORMACJE



Woda ciepła czy gorąca?

Jakie parametry są odpowiednie? | str. 4

Kilka słów o świadectwach

charakterystyki energetycznej budynków | str. 10-11

Uprawnienia Spółdzielni po zgonie

samotnego mieszkańca | str. 12

Home Staging - marketing dla Twojego mieszkania/domu



Profesjonalne przygotowanie nieruchomości do sprzedaży lub wynajęcia

- podnosi wartość nieruchomości o 10-30%
- przyspiesza czas znalezienia najemcy nawet 3 krotnie

Sesja fotograficzna nieruchomości dopełni cały projekt i nada ogłoszeniu atrakcyjniejszą formę

zapraszam Patrycja Starczewska / tel. 783 082 621



GPK GŁOGÓW

GPK Głogów Sp. z o.o.

ul. Przemysłowa 7A

67-200 Głogów

www.gpkglogow.pl



Remontujesz? Budujesz? Zamów kontener pod dom!



76 726 56 72

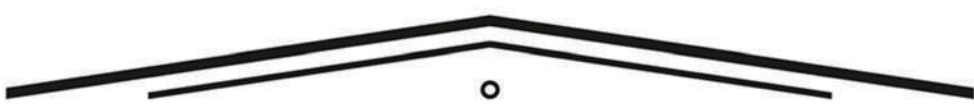


„Na stronie gpkglogow.pl znajduje się formularz kontaktowy.
Po jego wypełnieniu pracownik firmy skontaktuje się
z zainteresowaną osobą i przedstawi szczegóły oferty”.

Rafał Sikora, GPK Głogów Sp. z o.o.



- PRZEWÓZ CIAŁA
- KREMACJA
- POGRZEB


GŁOGOWSKI DOM POGRZEBOWY

**WSZYSTKIE FORMALNOŚCI W JEDNYM MIEJSCU:
BIURO PRZY CMENTARZU
TELEFON CAŁODOBOWY: 76 835 88 22**

SPECJALISTYCZNE SKLEPY MEDYCZNE

- + kule, laski, wózki inwalidzkie
- + stabilizatory stawów
- + pasy brzuszne, lędźwiowe
- + protezy piersi, peruki
- + art. stomatologiczne
- + art. higieniczne i pielęgnacyjne
- + pieluchomajtki
- + sprzęt stomijny
- + wkładki ortopedyczne i buty
- + ciśnieniomierze, glukometry
- + preparaty "TOŁPA"

67-200 Głogów
ul. Kościuszki 15A
tel./fax 76 835 01 02

56-200 Góra
ul. Piłsudskiego 38
tel./fax 65 543 24 86

67-300 Szprotawa
ul. Kościuszki 37
tel./fax 68 376 36 31

67-400 Wschowa
ul. Cicha 7b
tel./fax 65 540 21 37

czynne: pn-pt 9-17 | sob 10-14 | www.korim.pl

SALON DRZWI

SPRZEDAŻ - MONTAŻ

ANTABA

w ofercie także:

PANELE PODŁOGOWE

BRAMY GARAŻOWE

OKNA, ROLETY

**AUTORYZOWANA GRUPA
MONTAŻOWA PORTA**

Głogów / ul. Elektryczna 2

TEL. 695 898 059 / 781 790 030

poniedziałek - piątek 9:00-17:00





Z okazji Świąt Bożego Narodzenia

*wszystkim naszym Mieszkańcom życzymy przede wszystkim zdrowia,
zadowolenia oraz satysfakcji z podejmowanych wyzwań.
Niech magiczna moc wigilijnego wieczoru przyniesie nam spokój,
wytechnienie i radość.*

*Życzymy, aby ten niezwykły czas wypełniała biel opłatka,
dźwięki kołęd, zapach choinki, smak wigilijnych potraw oraz bliskość życzliwych
ludzi wokół, pozwalając oderwać się od codziennego zabiegania i skupić się
na tym co piękne, głębokie i ważne oraz zatrzymać w sercu
sens Narodzenia Syna Bożego w Betlejem.*

*Niech z nut świątecznych zapachów powstanie najpiękniejsza kolęda
i czarem swej melodii spełni wszystkie nasze marzenia. Życzymy Świąt
otulonych miłością i rodzinnym ciepłem, dających odpoczynek i tak bardzo
potrzebną nam wszystkim nadzieję.*

*Z okazji zbliżającego się Nowego Roku życzymy wytrwałości w przezwyciężaniu
wszelkich przeszkód oraz odważnego dążenia do celu. Niech będzie to rok, w którym
nie zabraknie przyjaźni, zrozumienia i budującej największe dzieła – zgody.*

Woda ciepła czy gorąca?

Jakie parametry są odpowiednie? Czym jest cyrkulacja?

Na przełomie kilkunastu miesięcy można zaobserwować na terenie miasta Głogów wzrost cen ciepła o ponad 75%. W związku z zaistniałą sytuacją Spółdzielnia Mieszkaniowa „NADODRZE” – jako zarządca – podejmuje wiele działań zmierzających do realnego obniżenia zużycia energii cieplnej w budynkach mieszkalnych, co w konsekwencji przełoży się na obniżenie kosztów związanych z poborem ciepła.

Jednym z podjętych działań, jakie wprowadziliśmy było obniżenie temperatury wody użytkowej na węzłach z 55°C na 52°C w budynkach wysokich oraz z 55°C na 50°C na budynkach niskich. Wprowadzone przez Spółdzielnię zmiany w tym zakresie związane z obniżeniem temperatury oczywiście nie miały jakiegokolwiek negatywnego wpływu na funkcjonowanie instalacji cieplnej. Zaznaczyć należy, że większość budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie została wybudowana przed 16.12.2022r. W związku z tym faktem obniżenie temperatur było zgodne z przepisami mającego zastosowanie w tym przypadku Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Przepisy przywołanego powyżej Rozporządzenia przewidują, że temperatura ciepłej wody powinna wynosić minimum 45 °C, zaś na przewodzie doprowadzającym ciepłą wodę do instalacji odbiorczej temperatura nie powinna przekroczyć 55 °C. Zarząd Spółdzielni, kierując się zasadą



oszczędnego gospodarowania energią cieplną zwłaszcza przy tak wysokich cenach ciepła, zdecydował o ustawieniu temperatury ciepłej wody na poziomie 45°C, co jest zgodne z przywołanymi powyżej przepisami szczególnymi.

W tym miejscu należy wyjaśnić, iż na koszt dostarczania ciepłej wody składa się nie tylko cena energii zawartej w pobranej w mieszkaniu wodzie, ale również opłata za straty ciepła związane z jej dostarczeniem. W procesie cyrkulacji podgrzana w węźle cieplnym woda „oczekując” na odbiorcę krąży w obiegu zamkniętym oddając znaczną część swojego ciepła do otoczenia. Cyrkulacja wody użytkowej odbywa się za pośrednictwem dodatkowej rury, którą prowadzi się od węzła, do najdalej położonych punktów poboru ciepłej wody użytkowej. Wyposażona jest ona w tzw. pompę cyrkulacyjną, wymuszającą przepływ wody. Dzięki temu,

schłodzona woda z rur trafia z powrotem do węzła, a jej miejsce zajmuje woda o odpowiedniej temperaturze.

Niestety taki komfort ma swoją cenę, ponieważ umieszczony przed każdym węzłem cieplnym licznik wspólny dla centralnego ogrzewania i ciepłej wody powoduje, że koszty ciepłej wody ponosi się nawet wtedy, gdy jej nie używamy. Krążąca w oczekiwaniu na odbiorcę woda oziębia się i musi być stale podgrzewana. W zamian za zwiększone koszty podgrzania wody otrzymujemy stan, w którym po odkręceniu kranu niemal od razu poleci ciepła woda i nie trzeba na nią długo czekać.

Należy pamiętać, że optymalna temperatura ciepłej wody użytkowej musi być ustawiana przy uwzględnieniu kryteriów higienicznych. Często mówi się, że wysoka temperatura wody niezbędna jest ze względu na profilaktykę związaną z bakterią Legionella. Tutaj należy jednak zauważyć, iż bakteria ta ginie dopiero w temperaturze powyżej 70°C. Bakterie Legionelli rozmnażają się głównie w zbiornikach, gdzie występują tzw. strefy „martwe”, gdyż, aby się rozmnożyć wymagają wody stojącej. Przy stałym korzystaniu z ciepłej wody, jak ma to miejsce w naszych budynkach, jak również przy pracujących ciągle układach obiegowych, w przewodach ciepłej wody nie występują strefy martwe, a więc bakterie te nie mają szans, na namnożenie się w ilości mogącej przekroczyć ilości dopuszczalne przepisami.

Reasumując powyższe można stwierdzić, że podniesienie temperatury ciepłej wody użytkowej ponad obowiązujące 45°C zawsze będzie przekładało się na wzrost opłat za mieszkanie i nie zapewni zwiększonej ochrony na gruncie bakteriologicznym.

MARCIN DROZDEŁ
KIEROWNIK OSIEDLA CHROBRY

Skoro jest tak drogo to dlaczego inni mają taniej?

Kilka słów dotyczących ceny wody

Na początek warto podkreślić, że cena podgrzania wody zależy wprost od cen ciepła kupowanego przez Spółdzielnię od WPEC Legnica. W Regulaminie Rozliczania Kosztów Zakupu Ciepła za Centralne Ogrzewanie i Przygotowanie Ciepłej Wody w zasobach Spółdzielni podajemy wzór z zakresu fizyki na podstawie którego wyliczamy jednostkowe zapotrzebowanie ciepła do podgrzania 1m³ zimnej wody do określonych parametrów.

Dla całych zasobów wyliczone zostało, że do podgrzania 1m³ zimnej wody potrzebujemy 0,21 GJ (gigadżula) ciepła. Licząc wprost - żeby podgrzać 1 m³ zimnej wody do określonych parametrów cieplnych zużywamy 0,21 GJ ciepła po obecnie obowiązującej cenie do końca roku tj. 191,67 zł/GJ. Stąd równanie $0,21 \text{ GJ} / \text{m}^3 \times 191,67 \text{ zł/GJ} = 40,25 \text{ zł/m}^3$. Tutaj należy dodać, że każdorazowa zmiana ceny ciepła przez dostawcę i wytwórcę skutkuje zmianą ceny podgrzania wody od następnego miesiąca w zasobach spółdzielni. Stąd odpowiedź dlaczego tak często w tym roku zmienialiśmy cenę podgrzania wody - bo tak często zmieniano cenę ciepła dla mieszkańców Głogowa.

Idąc dalej rodzi się pytanie - skoro cena ciepła dla wszystkich odbiorców w mieście jest jednakowo wysoka, to z czego wynikają różnice w cenie podgrzania wody wśród zarządców nieruchomości. Niestety jesteśmy w stanie tylko częściowo odpowiedzieć na to pytanie poprzez opisanie jak te ceny

wyliczane są w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”.

Nasze regulaminy dotyczące rozliczania całkowitych kosztów dostawy ciepła do budynków są ogólnie dostępne i każdy może sprawdzić co z czego wynika. Najważniejszy jest fakt, że całkowity koszt ciepła zużytego przez poszczególne budynki w zasobach Spółdzielni zawsze rozliczany jest do zera z mieszkańcami poszczególnych budynków tzn. koszty jakimi została obciążona Spółdzielnia za dostarczone ciepło do poszczególnych budynków przez wytwórcę i dostawcę ciepła są rozliczane do zera z mieszkańcami tych budynków. Dla zobrazowania tego mechanizmu posłużę się przykładem: np. budynek w okresie rozliczeniowym zużył ciepła na kwotę 100 tys. zł. W tym okresie mieszkańcy tego budynku w rachunkach za podgrzanie wody - czyli za ciepło do podgrzania wody sumarycznie zapłacili 30 tys. zł. Do rozliczenia całkowitych kosztów ciepła dostarczonego do tego budynku za tzw. centralne ogrzewanie, ale również transport i cyrkulację ciepłej wody pozostaje kwota 100 tys. zł - 30 tys. zł = 70 tys. zł do podziału na wszystkich użytkowników lokali w tym budynku. Jeśli inny zarządca w ramach tego przykładu pobierałby niższe kwoty w rachunkach za podgrzanie wody, bo ma inną cenę i suma tych kwot podgrzania wody dla okresu rozliczeniowego wyniosłaby np. 15 tys. zł to do rozliczenia całkowitych kosztów ciepła dla tego przykładowego budynku na wszystkich użytkowników lokali w tym budynku pozostaje kwota równa 100 tys. zł - 15 tys. zł = 85 tys. zł.

Reasumując, jeżeli przy tej samej cenie jednostki ciepła jeden zarządca nieruchomości ma niższą cenę podgrzania wody względem innego

to oznacza, że rozliczając całkowite koszty zużytego ciepła przez budynek pozostanie mu większa kwota kosztów ciepła do podziału na poszczególne lokale w ramach rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

Czasami mieszkańcy zapominają, że to samo ciepło dostarczane do budynku jest wykorzystywane do przygotowania ciepłej wody na który to proces składa się podgrzanie zimnej wody do określonej temperatury oraz proces transportu i cyrkulacji już ciepłej wody w instalacji budynku 24h/dobę. Ciągłe dostarczanie ciepła do instalacji jest konieczne, aby wszyscy mieszkańcy mieli jednakowy dostęp do ciepłej wody niezależnie od usytuowania mieszkania w bryle budynku.

Ostatnim elementem do którego wykorzystywane jest dostarczane ciepło do budynku, chyba najbardziej oczywistym dla każdego jest centralne ogrzewanie. Jeśli mówimy o rozliczaniu całkowitych kosztów zużycia ciepła przez określony budynek to o wszystkich tych wyżej wymienionych funkcjach ciepła i związanymi z tym kosztami musimy myśleć. Zarządcy nieruchomości w naszym kraju zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa mają prawny obowiązek rozliczać budynki w swoich zasobach z całkowitych kosztów dostawy ciepła zgodnie ze zużyciem (tj. §7 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania...) oznacza to, że nie powinno się przenosić kosztów ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody na koszty ogrzewania pomieszczeń.

JACEK BLIDA
KIEROWNIK DZIAŁU
ROZLICZANIA MEDIÓW

Korzyści związane z dociepleniem budynków



W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrże” w Głogowie przez kilkadziesiąt lat zostały docieplone prawie wszystkie budynki. Było to realizowane w oparciu o dwa programy. W latach 1995-2000 docieplaliśmy budynki w oparciu o dofinansowanie z Budżetu Państwa, a w latach 2015-20 zostały wykorzystane różne formy dostępnej pomocy finansowej takie jak premia termomodernizacyjna czy dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej. Dzięki temu zostały obniżone koszty realizacji programu jakie mieszkańcy muszą ponieść.

Warto podkreślić, że w spółdzielczości nikt z zewnątrz nie sfinansuje nam realizowanych w całości zadań poprawiających stan techniczny zasobów. Możemy liczyć tylko na większe lub mniejsze wsparcie dzięki zasadzie wzajemnej pomocy, która umożliwia realizowanie dużych zadań ze środków Centralnego Funduszu Remonto-

wego bez konieczności szukania pomocy w bankach.

Głównym celem realizacji programu termomodernizacji jest oczywiście ograniczenie kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania. Jednak przy okazji uzyskujemy dodatkowe korzyści związane z poprawą trwałości budynków. Większość naszych budynków jest wykonana w technologii wielkopłytywowej, w której połączenia płyt wymagały ingerencji w postaci poprawiania uszczelnień spoin. Wykonanie docieplenia eliminuje te koszty, ponieważ warstwa styropianu zabezpiecza na stałe wszelkie elementy połączeniowe, jednocześnie zostaje istotnie wydłużony okres żywotności naszych budynków. Nie bez znaczenia jest również poprawa estetyki osiedli. Szare monotonne budynki zyskały nowe barwy, zaprojektowane przez architektów, zmieniające wygląd naszego otoczenia.

Oczywiście w ramach działań energooszczędnych uzyskujemy również efekt w postaci ochrony klima-

tu poprzez redukcję emisji CO₂, jednak z naszego punktu widzenia najistotniejsze jest ograniczenie kosztów ogrzewania i zagwarantowanie komfortu cieplnego przy jak najmniejszym wydatku finansowym.

Ważne jest, że samo docieplenie budynków nie wyczerpuje możliwości ograniczenia kosztów ogrzewania. W naszej Spółdzielni od wielu lat realizowane były różne programy

Głównym celem realizacji programu termomodernizacji jest oczywiście ograniczenie kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania

takie jak docieplenia stropodachów, montowanie regulacji podpiwnych w instalacji centralnego ogrzewania, wymiana okien i drzwi w częściach wspólnych budynków, program wymiany głowic termostatycznych, wdrożenie sterowania pracą węzłów

ciepłych czy programy monitorowania pracy węzłów, które umożliwiają szybką reakcję na ewentualne usterki.

Działania realizowane w różnych kierunkach pozwalają złagodzić skutki wzrostu cen zakupu ciepła i na przykładzie wymiany głowic termostatycznych możemy powiedzieć, że działania te przynoszą konkretny efekt w naszych zasobach.

Skuteczność naszego postępowania potwierdza fakt, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie w latach 90-tych ub. wieku zamawiała 96 MW mocy dla potrzeb centralnego ogrzewania, a w chwili obecnej dla potrzeb tych samych budynków zamawiamy 45 MW. Jeszcze 10 lat temu zużywaliśmy ponad 500 tys. GJ energii w roku, a w ostatnim sezonie zużycie spadło do 367 tys. GJ. Te wartości obrazują skuteczność działań w zakresie oszczędnego gospodarowania energią ciepłą w naszych zasobach oraz efekt realizacji programów oszczędnościowych.

Każde działania osiągają w pewnym momencie granicę, poza którą stają się nieefektywne. Istotne jest iż

Skuteczność naszego postępowania potwierdza fakt, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie w latach 90-tych ub. wieku zamawiała 96 MW mocy dla potrzeb centralnego ogrzewania, a w chwili obecnej dla potrzeb tych samych budynków zamawiamy 45 MW.

przed mieszkańcami naszych zasobów jest jeszcze jeden kierunek, który umożliwia istotną redukcję kosztów. Jest to rozliczanie w oparciu o podzielniki ciepła. W pierwszych latach dwutysięcznych mieliśmy ok. 70 % budynków rozliczanych w oparciu o wskazania podzielników kosztów ciepła. Przez wiele lat w naszym Regulaminie funkcjonował zapis umożliwiający zmianę systemu rozliczania ciepła. Od 24 grudnia 2021 r. po wejściu w życie Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska skończył się czas dowolności.

Obecnie musieliśmy ustalić nowe zasady wprowadzania rozliczeń podzielnikowych za koszty zużycia ciepła, spełniających wymogi ustalone w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z grudnia 2021 r. Określają one obowiązek stosowania podzielników oraz zakres informacji przekazywanych użytkownikom lokali przy rozliczaniu zużycia energii ciepłej. Wbrew panującej opinii wśród mieszkańców rozliczanie ciepła w oparciu o podzielniki stwarza możliwość znacznego oszczędzania. Dane jakie posiadamy wskazują, że budynek rozliczany w oparciu o podzielniki może zużyć o 20 do 25 % ciepła mniej niż porównywalny budynek rozliczany według powierzchni. Jest to wymierna oszczędność zatem przy tak wysokich kosztach zakupu energii warto podjąć działania w celu jej wykorzystania. Potwierdzeniem powyższego faktu są opłaty za ogrzewanie, które różnią się dla poszczególnych budynków, bo wprost zależą od zużycia ciepła na danym budynku. Wysokość zaliczek można sprawdzić na stronie internetowej Spółdzielni.

WALDEMAR FIGURA
KIEROWNIK DZIAŁU EKSPLOATACJI



Urodzinowo

najlepsze urodziny i warsztaty dla dzieci

W Głogowie od kilku miesięcy działa Sala Urodzin dla najmłodszych. ML rozmawiał z Justyną Kaczan - pomysłodawczynią i właścicielką „Urodzinowo”

- Dlaczego zdecydowała się Pani otworzyć salę urodzin i zabaw dla dzieci?

Jestem mamą dziewczynki w wieku przedszkolnym oraz chłopca w wieku wczesnoszkolnym, dlatego chcę zrealizować nasz wspólny pomysł (mój i dzieci) i otworzyć miejsce według naszego pomysłu i naszej wizji. Ze względu na swój zawód zwracam szczególną uwagę na estetykę, wystrój i dekoracje, na jakość gier i wyposażenia sali. Odwiedziłam wiele sal zabaw w Polsce, gdzie organizowane są urodziny i wszędzie powtarzał się ten sam schemat, płacąc za wstęp zaraz na wejściu jesteśmy dosłownie atakowani automatami i grami, gdzie dodatkowo trzeba wrzucić monetę, aby dziecko mogło z takiej gry skorzystać, tego na pewno nie chcemy. Ma to być miejsce kameralne, sala urodzin razem z salą zabaw na wyłączność solenizanta/ solenizantki i jego/ jej gości. Ponadto miejsce, do którego serdecznie zapraszamy wychowawców grup przedszkolnych i wczesnoszkolnych razem ze swoimi wychowankami, zarówno z Głogowa jak również innych miast na warsztaty, które są organizowane w godzinach porannych. Tego typu zajęcia rozwijają wyobraźnię dzieci oraz ich zdolności manualne, ponadto jest to świetna zabawa i kreatywnie spędzony czas. Są to między innymi:

- warsztaty robienia kartek;
- warsztaty robienia personalizowanych breloków;
- warsztaty florystyczne.



- Co wyróżnia Pani salę zabaw na tle innych mieszczących się w Głogowie?

Nie jesteśmy typową salą zabaw więc jak gdyby tutaj nie możemy się porównywać. Jesteśmy Salą Urodzin wyposażoną w przeróżne gry interaktywne i zabawki ogólnorozwojowe dla dzieci. Nasi mali Klienci - Solenizanci i Jubilaci będą mogli mieć pewność, że cała 200 metrowa przestrzeń jest na ich zupełną wyłączność. Żadne osoby z zewnątrz nie będą mogły w tym czasie wejść na salę, ponieważ nie będzie to typowa sala zabaw. Przestrzeń będzie podzielona na strefy, strefa dla rodziców, gdzie opiekunowie będą mogli spokojnie usiąść, wypić kawę czy herbatę, strefę rekreacyjną z grami interaktywnymi i zabawkami dla dzieci oraz strefę urodzinową ze stołami i dekoracjami urodzinowymi. W godzinach porannych będą organizowane warsztaty dla dzieci w wieku przedszkolnym oraz wczesnoszkolnym, ofertę tą kierujemy dla szkół oraz przedszkoli, np. Warsztaty Kartek, gdzie dzieci mogą zobaczyć jak wygląda cały proces powstawania takiej kartki, począwszy od projektu graficznego, następnie zademonstruję

jak wycina się takie kartki i gnie papier na profesjonalnych maszynach poligraficznych, a potem dzieci będą miały okazję własnoręcznie posklejać i udekorować swoją kartkę. Po takich warsztatach każde dziecko wróci do domu z profesjonalną, własnoręcznie wykonaną kartką np. kartką świąteczną czy na dzień Babci, dziadka lub inną okazję.

- Jakie atrakcje czekają na dzieci w Pani sali Urodzin? W jakie zabawki i urządzenia jest wyposażona?

Sala wyposażona jest głównie w nowoczesne gry interaktywne dla dzieci w przedziale wiekowym 3-12 lat, zabawki zręcznościowe i ogólnorozwojowe.

- W jakich godzinach można odwiedzić salę zabaw?

Warsztaty prowadzone są od poniedziałku do piątku w godzinach od 9.00 do 13.00, natomiast Urodziny można rezerwować 6 dni w tygodniu od poniedziałku do soboty w godzinach popołudniowych. W niedzielę „Urodzinowo” jest nieczynne.

URODZINOWO
UL. MORCINKA 8/31B
TEL. 536 369 471

Przeglądy instalacji, kontrole stanu technicznego – dlaczego je robimy?

Każdy kto jest posiadaczem auta dba o jego regularny przegląd z kilku względów: po pierwsze zależy nam na bezpieczeństwie, po drugie jest to obowiązek, a po trzecie regularne przeglądy pozwalają zaobserwować oznaki zużycia i w porę je usunąć nie dopuszczając tym samym do poważnych awarii. Odpowiednia eksploatacja naszego pojazdu jest w stanie zapewnić nam przedłużenie jego pracy. Można śmiało stwierdzić, że tak samo jest z budynkami w których mieszkamy.

Polskie prawodawstwo stawia przed właścicielem i zarządcą nieruchomości szereg wymogów. Jednym z nich jest obowiązek poddania budynku okresowym przeglądom i kontrolom stanu technicznego. Najważniejszym dokumentem określającym obowiązki zarządcy bądź właściciela nieruchomości jest ustawa Prawo budowlane. Szczegółowo definiuje ona poszczególne rodzaje nieruchomości podlegające uregulowaniom prawnym oraz obowiązki różnych podmiotów w zakresie zarządzania danymi budynkami. Jednym z najważniejszych jej fragmentów jest artykuł 61. ustawy Prawo budowlane. Nakłada on na właściciela lub zarządcę budynku obowiązek utrzymywania i użytkowania nieruchomości zgodnie z określonymi w niej zasadami.

Odpowiedni stan techniczny obiektu budowlanego zależy przede wszystkim od tego, w jaki sposób swoje obowiązki będą wykonywały



osoby odpowiedzialne. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. w rozdziale 6 „Utrzymanie obiektów budowlanych” określa, kto i jakimi zasadami powinien się kierować, aby obiekt budowlany funkcjonował prawidłowo oraz bezpiecznie. Tym samym podkreślona została odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za właściwy stan techniczny i użytkowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego.

Osiągnięcie tego celu jest możliwe dzięki wdrożeniu odpowiednich wytycznych w obszarze okresowych kontroli stanu technicznego obiektu i jego wyposażenia instalacyjnego. Ustawa wskazuje jak ważną częścią zadań w zarządzaniu obiektem są badania techniczne oraz czynności sprawdzające bowiem stanowią warunek bezpiecznego użytkowania budynków. Zachowanie odpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ma na celu zminimalizowanie możliwości wystąpienia stanu bezpośrednio zagrożającego życiu i zdrowiu mieszkańców oraz ich mienia czy środowiska naturalnego. Informacje zawarte

w protokołach przeprowadzanych kontroli stanowią podstawowe narzędzie służące do monitorowania budynków oraz prowadzenia planowej gospodarki remontowej w naszych zasobach. Dzięki systematycznym przeglądom możemy uniknąć kosztownych inwestycji związanych z wykonywaniem obszernych napraw i robót remontowych. Osoba przeprowadzająca kontrolę, jeśli wykazała pewne nieprawidłowości, ma za zadanie wskazać ich zakres oraz zalecić wykonanie robót budowlanych w celu ich usunięcia. Ich realizacja pozwala na eliminację zagrożeń w początkowej fazie ich powstawania. Wówczas przy minimalnym zaangażowaniu środków i wykonawców możemy utrzymać bezpieczeństwo na najwyższym poziomie.

Reasumując przeglądy oraz kontrole stanu technicznego to nie tylko narzucony na nas przez ustawodawcę obowiązek. To przede wszystkim zapewnienie komfortu oraz bezpieczeństwa użytkowania budynków w których mieszkamy.

LIDIA CHYB-RODAK
STARSZY INSPEKTOR
DS. KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ

Kilka słów o świadectwach charakterystyki energetycznej budynków

Czym jest i po co nam świadectwo charakterystyki energetycznej budynku?

Świadectwo jest zbiorem informacji dotyczących stanu technicznego budynku lub jego części, którym jest na przykład lokal mieszkalny. Przedstawione są w nim podstawowe dane, takie jak kubatura, powierzchnia czy rok budowy. Świadectwo posiada również opisane przegrody (ściany) w budynku lub lokalu wraz z wykazem, z jakich materiałów zostały wykonane. Wszystkie przegrody mają wyliczony współczynnik przenikalności cieplnej oraz wskazany jest minimalny współczynnik przenikalności cieplnej wymagany przepisami. Świadectwo zawiera informację dotyczącą systemu ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody wraz ze wskazaną średnią sprawnością. Opisana jest wentylacja, przy której również powinna znaleźć się informacja o wartości strumienia powietrza. Wszystkie te poszczególne składowe mają dać nam pogląd, jakie jest zapotrzebowanie naszego lokalu lub budynku na energię. Zgodnie z terminologią energia opisana jest w świadectwie, jako energia użytkowa, końcowa i pierwotna. Dokładniej, co znaczą te terminy przedstawimy w dalszej części artykułu. Nie mniej jednak są to dla nas informacje, które powinny pomóc nam określić koszty, które ponosimy z tytułu zapotrzebowania energetycznego budynku. Świadectwo może być również pomocne w przypadku poszukiwania na przykład mieszkania do kupna lub najmu. Wówczas możemy porównać koszty utrzymania pod względem zapotrzebowania energetycznego dwóch mieszkań o takim samym metrażu i rozkładzie. Przy

kupnie lokalu mieszkalnego otrzymamy oryginał świadectwa podczas sporządzania aktu notarialnego. Zawierając umowę najmu powinniśmy otrzymać kopię świadectwa lub wydruk świadectwa, które sporządzający wprowadził do centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków, jest on dostępny pod adresem <https://rejestrcheb.mrit.gov.pl/>.

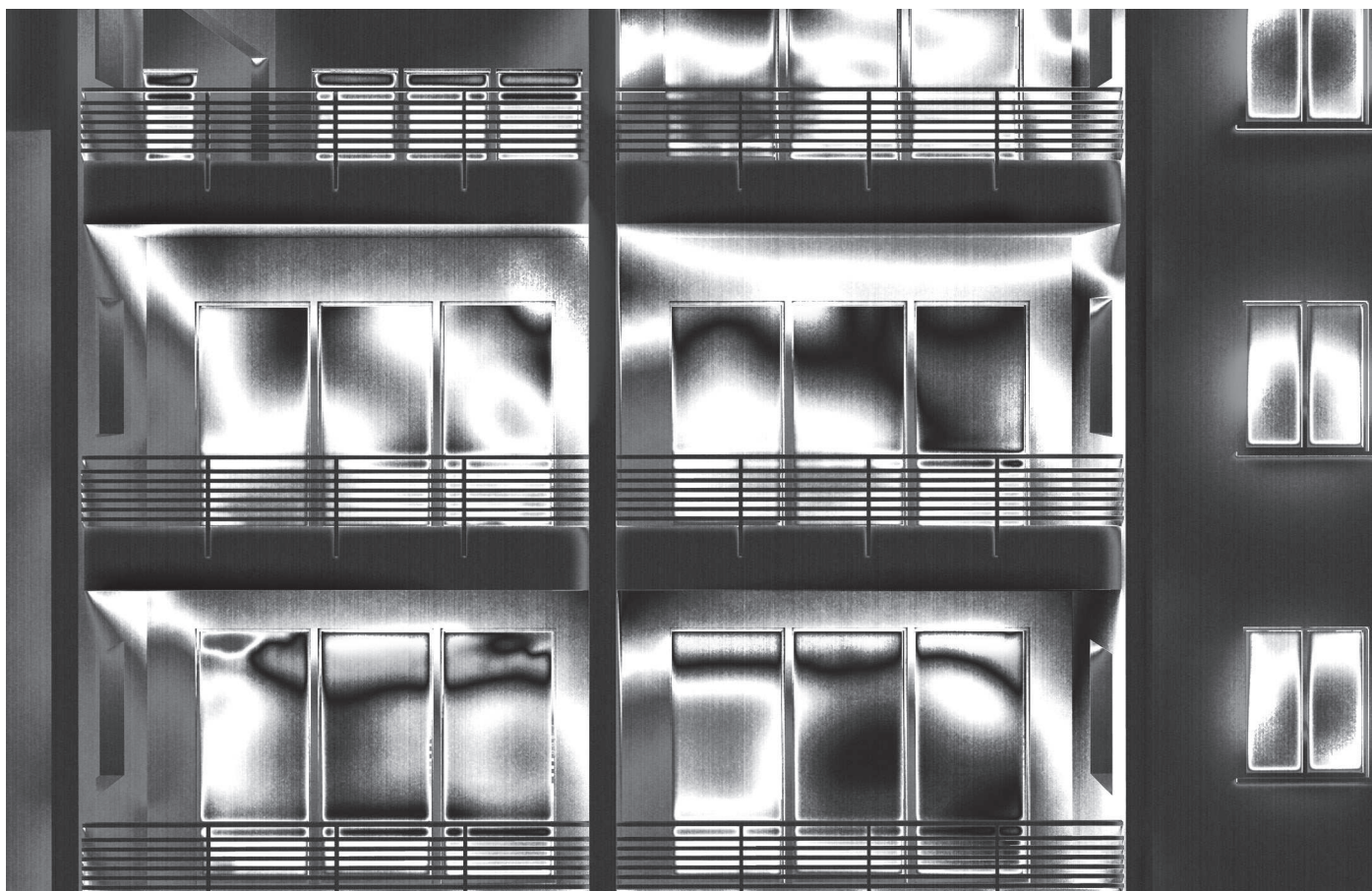
Jaki akt prawny reguluje konieczność posiadania świadectwa?

Konieczność posiadania świadectw reguluje Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków wraz z późniejszymi zmianami. Powyższy zapis dotyczy już użytkowanych budynków. Dla nowych budynków do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub do wniosku o pozwolenie na użytkowanie wymagane jest dołączenie kopii świadectwa charakterystyki energetycznej zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 6a ustawy – Prawo budowlane. Musimy przy tym pamiętać, że sporządzanie oraz przekazanie świadectw charakterystyki energetycznej budynku jest wymagane w każdym z przypadków, w którym następuje sprzedaż lub najem lokalu mieszkalnego lub użytko-

przy wykorzystaniu z Internetu jest bardzo wiele ofert osób wykonujących świadectwa. Rzetelność wykonywanych usług jest również bardzo różna. Wykonując świadectwo rzeczoznawca, aby prawidłowo wyliczyć energię pierwotną powinien uwzględnić zyski i straty między innymi od nasłonecznienia, wiatru. Należy odpowiednio dobrać współczynniki korygujące nawet w zależności od typu przesłonięcia w oknie. Czy można, więc wykonać rzetelnie świadectwo zdalnie, bez wizji lokalnej? Ministerstwo Rozwoju i Technologii weryfikuje złożone świadectwa losowo lub na podstawie wniosku osoby zlecającej. W ostatnim czasie MRiT zwróciło uwagę na powtarzające się sytuacje przekazywania zamawiającym, przez osoby uprawnione do sporządzania świadectw, dokumentów sporządzanych bez wykorzystania Centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków, czyli wydruków z dostępnego na rynku oprogramowania. Takie działanie jest niedopuszczalne i zagrożone karą grzywny dla sporządzającego oraz wykreśleniem go z rejestru. W związku z tym powinniśmy zwracać na to uwagę, ponieważ takie sytuacje zdarzają się coraz częściej.

Co powinniśmy otrzymać od eksperta wykonującego świadectwo energetyczne budynku?

Od sporządzającego otrzymamy świadectwo w formie papierowej wraz z numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków oraz podpisem osoby sporządzającej. Zgodnie z ustawą dopuszczalną formą jest również postać elektroniczna wraz z numerem nadanym w centralnym rejestrze



oraz kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym osoby uprawnionej. Powinniśmy również otrzymać na świadectwie informację w zakresie poprawy charakterystyki energetycznej naszego budynku lub lokalu, czyli obniżenia zużycia przez budynek energii. Celem tych zaleceń powinna być ocena zasadności i możliwości zastosowania określonych środków.

Okres ważności świadectwa?

Ważną informacją jest to, iż jako nabywca albo najemca nie możemy się zrzec prawa do otrzymania świadectwa, jego kopii lub wydruku. Świadectwo jest ważne przez 10 lat od dnia jego sporządzenia, więc przy zbyciu naszego lokalu lub budynku powinniśmy przekazać świadectwo nabywcy. Przekazanie świadectwa nabywcy powinno zostać odnotowane w akcie notarialnym. Świadectwo straci ważność przed upływem tego terminu, jeśli zostaną przeprowadzone roboty budowlane – instalacyjne w wyniku, których zmianie ulegnie charakterystyka energetyczna budynku. Są to prace np. wymiana okien, wy-

miana źródeł ciepła, termomodernizacja budynku.

Nie mylmy pojęć energetyczne, a elektryczne, – więc co kryje się pod nazwami energia użytkowa, końcowa i pierwotna?

Zdarzają się sytuacje, w których pojawiają się zapytania lokatorów dotyczące obu zagadnień zatem musimy sobie przypomnieć jak je odróżniać. W charakterystyce energetycznej budynku podany współczynnik zapotrzebowania energii pierwotnej EP jest sumarycznym, rocznym zużyciem energii na ogrzewanie, wentylację, klimatyzację oraz przygotowanie ciepłej wody odniesione do 1m² powierzchni użytkowej. Ten najważniejszy wskaźnik na świadectwie możemy porównać ze wskaźnikiem maksymalnym określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Energia użytkowa jest to ta energia, która pozwala nam cieszyć się komfortem przebywania w samej podkoszulce, gdy za oknem mróz i smuta oraz ta, która daje

nam możliwość zażywania gorących kąpieli. Energia końcowa to ta energia, która jest dostarczona do budynku, dla systemów technicznych ogrzewania, ciepłej wody, ale również i wentylacji.

Zużycie energii elektrycznej przez czajnik, płytę indukcyjną, telewizor nie jest elementem charakterystyki energetycznej. Póki co wyliczenia zapotrzebowania zużycia i ograniczenia energii zużywanej przez odbiorniki elektryczne w naszych domach na potrzeby przygotowania posiłków, oświetlenia czy też oglądania telewizji musimy policzyć sobie sami.

Dla osób dociekliwych...

Współczynnik przenikalności cieplnej jest to ilość energii wyrażonej w watach [W], która przenika przez 1m² ściany. Z fizyki pamiętamy, że ciepło, które jest energią, przepływa z ciepłego ośrodka do zimniejszego. Nam chodzi o to żeby to ciepło tak ochoczo nie przepływało na zewnątrz przez ściany - stąd współczynnik dla przegród (okien, drzwi, ścian) powinien być stosunkowo niski.

JULIUSZ SOŁTYSIAK
ZASTĘPCA KIEROWNIKA WYDZIAŁU
USŁUG DŹWIGOWYCH I ELEKTRYCZNYCH

Uprawnienia Spółdzielni po zgonie samotnego mieszkańca

Śmierć to nie tylko przykre doświadczenie dla bliskich, ale i zdarzenie prawne, które niesie za sobą mnóstwo konsekwencji. Mowa tu o licznych formalnościach związanych zarówno z samą osobą zmarłego, jak i jego majątkiem. W drugim przypadku mowa oczywiście o spadku. Niezbędne jest ustalenie, kto, co i jak dziedziczy. Najczęściej, najwięcej emocji wśród rodziny budzi prawo własności do mieszkania.

Zasadnicze pytanie, na jakie należy odpowiedzieć to, „kto dziedziczy nieruchomość?”. Na to pytanie nie sposób odpowiedzieć jednoznacznie. Wszystko zależy od specyfiki danej sprawy. Sytuacja jest prosta i oczywista, jeżeli zmarły pozostawił po sobie testament. Wówczas, jak łatwo się domyślić, mieszkanie dziedziczy ten, kto został wskazany przez spadkodawcę. Niestety śmierć przychodzi niekiedy niespodziewanie. W przypadku braku sporządzonego testamentu, wówczas dziedziczenie odbywa się na podstawie przepisów prawa. Zgodnie z ustawą z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (dalej k.c.), istnieją cztery grupy spadkobierców. Są to kolejno następujący bliscy zmarłego:

- grupa I – małżonek, dzieci oraz zstępni dziecka, które nie dożyło otwarcia spadku;
- grupa II – małżonek i rodzice, rodzeństwo i ich dzieci;
- grupa III – dziadkowie i ich zstępni;
- grupa IV – pasierbowie;
- grupa V – gmina i Skarb Państwa.

Spółdzielnie mieszkaniowe oraz wspólnoty mieszkaniowe coraz częściej spotykają się z sytuacjami, kiedy to użytkownik lokalu mieszkalnego (właściciel jak i najemca) umiera, zaś

brak jest osób bliskich, które wchodzi w krąg spadkobierców, bądź osoby takie przebywają za granicą, a kontakt jest bardzo utrudniony bądź czasem niemożliwy. Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2008r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi „właściciel, posiadacz lub zarządzający nieruchomością są obowiązani utrzymywać ją w należytych stanie higieniczno-sanitarnym w celu zapobiegania zakażeniom i chorobom zakaźnym, w szczególności:

- prowadzić prawidłową gospodarkę odpadami i ściekami;
- zwalczać gryzonie, insekty i szkodniki;
- usuwać padłe zwierzęta z nieruchomości;
- usuwać odchody zwierząt z nieruchomości.

Przepis ten nakłada obowiązki na właściciela nieruchomości, posiadacza nieruchomości czy zarządzającego nieruchomością (spółdzielnię lub wspólnotę) w zakresie utrzymywania jej w należytych stanie higieniczno-sanitarnym. Celem tego działania ma być zapobieganie zakażeniom i chorobom zakaźnym. Organem uprawnionym do kontroli w tym zakresie jest państwowy inspektor sanitarny, który w przypadku stwierdzenia naruszenia wymagań higienicznych ma prawo nakazania, w drodze decyzji administracyjnej, usunięcia w ustalonym terminie stwierdzonych uchybień (art. 27 Ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej). Co warto podkreślić, Sanepid posiada jedynie uprawnienie do wydania decyzji nakazującej usunięcia stwierdzonych uchybień w określonym terminie (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2019r. sygn. akt IV SA/Po 1053/18).

W przypadku uzyskania informacji o zgonie dotychczasowego użyt-

kownika mieszkania, niezwykle ważna jest współpraca zarówno z Policją jak i Sanepidem.

Spółdzielnia mieszkaniowa czy wspólnota mieszkaniowa, nie posiadają ustawowego uprawnienia do każdorazowego wejścia do takiego lokalu, w sytuacji powzięcia informacji o zgonie użytkownika danej nieruchomości.

Mało tego, w każdym przypadku wejścia do lokalu, spółdzielnia czy wspólnota (w tym przypadku zarząd wspólnoty) mogą narazić się na odpowiedzialność zarówno cywilną jak i karną.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie, dbając o komfort swoich członków i osób korzystających z lokali mieszkalnych w „regulaminie użytkowania budynków i lokali ...” w par. 4 pkt 1 ppkt 6 nałożyła obowiązek na samą siebie utrzymania czystości i estetycznego wyglądu części wspólnych. Dotyczy to również tzw. fetoru, jaki może przedostawać się z mieszkania na części wspólne. Należy jednak mieć na uwadze, iż jest to akt wewnętrzny, nie zaś rangi ustawowej i nie tworzy automatycznego uprawnienia do wejścia do lokalu w sytuacji, kiedy jest podejrzenie zgonu osoby korzystającej z mieszkania.

Szczególnie, w okresie ostatnich 3 lat zjawisko zgonów w mieszkaniach przy braku osób bliskich nasiliło się. Niewątpliwie wpływ na to miała pandemia spowodowana wirusem SARS COV-2. Niemniej jednak, brak jest uregulowań ustawowych, upoważniających spółdzielnię czy wspólnotę mieszkaniową do każdorazowego wejścia do nieruchomości bez ryzyka odpowiedzialności tak cywilnej jak i karnej.

KAMIL SZALAĞAN
KIEROWNIK DZIAŁU WINDYKACJI



Montaż płyty indukcyjnej, a moc przyłączeniowa lokalu mieszkalnego - czyli na co zwrócić uwagę przy kupnie indukcji?

Decydując się na zamianę kuchenki gazowej na płytę indukcyjną rozpatrujemy najczęściej kupno płyty pod względem funkcjonalności (np. czy płyta ma opcje szybkiego gotowania tzw. Power-Booster, możliwość automatycznego łączenia pól grzewczych itd.), oszczędności energii oraz walorów estetycznych. Często jednak pomijamy informacje dotyczącą możliwości podłączenia takiej płyty w lokalach mieszkalnych pod względem układu zasilania oraz mocy przyłączeniowej.

Przed kupnem płyty indukcyjnej, pierwszym krokiem, jaki powinniśmy wykonać jest zapoznanie się z informacją, jaką moc umowną mamy do dyspozycji. Informacje taką odczytamy z faktury za dystrybucję energii elektrycznej. Najczęściej moc umowna w układzie jednofazowym wynosi do 5,3kW.

Jeżeli jednak okaże się, że płyta indukcyjna, którą wybraliśmy potrze-

buje znacznie większej mocy niż moc przyłączeniowa naszego lokalu i dodatkowo do zasilania płyty indukcyjnej potrzebna jest tzw. siła, czyli zasilanie w układzie 3-fazowym nie oznacza to od razu, że musimy zrezygnować z zakupu takiego urządzenia.

W takim wypadku możemy wystąpić do Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” o podanie możliwości i warunków technicznych zasilania takiej płyty indukcyjnej.

W podaniu o wydanie warunków technicznych powinna być zawarta przede wszystkim informacja, w jakim układzie planujemy zasilanie – czy 1-fazowym lub 3-fazowym oraz jakiej mocy znamionowej jest urządzenie. Takie podanie można złożyć w administracji danego osiedla lub w kancelarii budynku Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni przy ul. Gen. W. Sikorskiego 48.

Po otrzymaniu od administratora budynku warunków technicznych

odnośnie zasilania w kolejnym kroku musimy wystąpić do przedsiębiorstwa energetycznego Tauron o zmianę warunków przyłączenia (zwiększenia mocy potrzebnej do zasilania takiej płyty), takie wnioski można pobrać ze strony internetowej Tauron i złożyć w biurze obsługi klienta Tauron przy ul. Armii Krajowej 5.

Po podpisaniu umowy o zwiększenie mocy przyłączeniowej zostają już tylko dostosować instalację według zaleceń administratora budynku w zakresie zasilania oraz zaleceń producenta płyty indukcyjnej w zakresie jej montażu. Należy również pamiętać, że prace elektryczne w zakresie instalacji i płyty indukcyjnej powinien wykonywać elektryk z odpowiednimi uprawnieniami, który po wykonaniu instalacji wystawi protokół z badań kontrolno-pomiarowych ochrony przeciwporażeniowej oraz potwierdzi w książce gwarancyjnej płyty indukcyjnej prawidłowe podłączenie jej do instalacji.

SEBASTIAN TRYKA
GŁÓWNY SPECJALISTA DS. ELEKTRYKI

Nie daj się oszukać!

Oszustwo możemy śmiało rozpatrywać, jako najstarszą grę świata. W zależności od sytuacji potencjalni domokrażcy starają się nami manipulować, aby osiągać swoje cele. Ich działania za każdym razem wydają się być coraz bardziej pomysłowe – na tyle, iż coraz częściej również młodzi ludzie tracą czujność i dają się oszukać.

Niezależnie od tego ile mamy lat pamiętajmy, że przestępcy dokonując przestępstw działają w różnorodny sposób i za pomocą różnych metod, wykorzystując najczęściej nasze zaufanie i „dobrą wiarę”. Oczywiście nie możemy zakładać, że każda osoba, która zapuka do naszych drzwi ma złe intencje – wielokrotnie pracownicy spółdzielni dokonują kontroli instalacji dla naszego bezpieczeństwa. Wszyscy pracownicy Spółdzielni dokonujący takich kontroli posiadają odpowiednie dokumenty potwierdzające ich pracę w Spółdzielni.

Istotne jest, aby podczas przyjmowania kogoś obcego pamiętać o kilku prostych zasadach, które mogą pozwolić nam uniknąć nieprzyjemności. Oto one:

- trzymajmy się zasady ograniczonego zaufania,
- jeśli nie znasz odwiedzającego – spytaj o cel jego wizyty i dokument potwierdzający pracę w Spółdzielni,
- jeśli musisz kogoś wpuścić do mieszkania, nie zostawiaj go ani na chwilę samego,
- nie podawajmy obcym żadnych swoich danych,
- nigdy w obecności obcych osób



nie pokazuj gdzie trzymasz pieniądze lub wartościowe przedmioty

- w razie wątpliwości umów się na inny termin, sprawdzając uprzednio w administracji osiedla lub innej odpowiedniej instytucji wiarygodność osoby pukającej do drzwi, (jeśli osoba podaje się za przedstawiciela administracji lub innej odpowiedniej instytucji),
- nie przeprowadzaj żadnych transakcji z inkasentami lub akwizytorami,
- jeśli masz podejrzenia, co do osób, które kręcą się po klatce schodowej i za wszelką cenę chcą wchodzić do mieszkania – powiadom natychmiast Policję.

Pomimo tego, że wszystkie te zasady są regularnie przypominane nadal, co jakiś czas pojawia informacja o kolejnym oszustwie. Prosimy o uczulenie szczególnie osób starszych oraz dzieci na osoby obce kręcące się na terenach naszych nieruchomości oraz reagowanie w sytuacjach podejrzanych.

LIDIA CHYB-RODAK
STARSZY INSPEKTOR
DS. INFORMACJI SPOŁECZNEJ

Boksy śmietnikowe blokują KARTONY !

Właściwie skąd ten „kartonowy” problem?

Pomimo tego, że posiadamy odpowiednia miejsca do utylizacji kartonów to nadal mamy bałagan na śmietniku. Dlaczego tak się dzieje? Skąd nasz opór względem prawidłowej segregacji? Być może to nasza mentalność, bo przecież nie lubimy, gdy mówi nam się co mamy robić? Być może to nadal brak wiedzy w temacie prawidłowej segregacji kartonów?

Pamiętajmy, że za brak odpowiedniej segregacji odpowiedzialność możemy ponieść wszyscy tzn. cała nieruchomości. Spotykamy się również z sytuacjami, gdy śmieci są nam podrzucane i na to również warto żebyśmy byli wszyscy uczuleni jako lokalna społeczność.

Zatem wróćmy do kartonów oraz ich prawidłowego podziału. Kartonny zaliczają się do odpadów segregowanych, więc należy je wrzucać do odpowiednio oznakowanych po-

jemników. Tylko co zrobić z dużym kartonem, który się „nie mieści”? W takim przypadku rozwiązania mamy dwa. Pierwsze to we własnym zakresie przetransportować karton do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów (PSZOK) natomiast drugie to rozerwać karton na mniejsze kawałki w taki sposób, aby zmieścił się do pojemnika na papier. Niestety często spotykamy się z sytuacjami dużych kartonów „wciśniętych” do pojemnika. Takie działania powodują sztuczne blokowanie miejsca wewnątrz kontenera. W rezultacie okazuje się, że płacimy za „powietrze” w pojemniku czym tak naprawdę sami działamy na swoją niekorzyść.

Ciekawostką jest, że papier można przetwarzać około siedem razy. Zatem czasem warto wykazać się odrobiną wysiłku podczas segregowania odpadów, ponieważ tona makułatury przekłada się na około 900 kilogramów dobrej jakości papieru.

Tabela poniżej może być pomocna w sytuacjach, gdy pojawiają się wątpliwości gdzie wyrzucić określony rodzaj kartonu, bo przecież karton kartonowi nie równy.

Temat kartonów choć potencjalnie

wyduje się bardzo banalny ma znaczenie, ponieważ wpływa na ogólną estetykę naszych nieruchomości. Przypomnijmy, że segregacja odpadów nie należy do obowiązków naszych pań dozorczyń. W takim przypadku hasło: „płacę i wymagam” nie ma żadnego odniesienia, ponieważ obowiązek segregacji spoczywa na właścicielu odpadów - w naszym przypadku na mieszkańcach poszczególnych nieruchomości. Firmy odbierające odpady z terenu naszych nieruchomości, nie zajmują się sprzątaniami wokół śmietników. Ich zadaniem jest jedynie odbiór odpadów, które zostały właściwie zgromadzone. Co istotne coraz częściej odbiorcy zwracają uwagę na ich prawidłowy podział, który ma odniesienie do naszych opłat.

Zatem po raz kolejny apelujemy do mieszkańców o umieszczanie kartonów w miejscach do tego przeznaczonych. Unikniemy tym sposobem wielu konfliktów oraz nieporozumień, a wspólny wysiłek przyniesie nam efekt porządku w boksach śmietnikowych.

LIDIA CHYB-RODAK
ST. INSP.DS. INFORMACJI SPOŁECZNEJ

Tabela opisuje kolejno gdzie należy wyrzucić kartony PO : Tabela opisuje kolejno gdzie należy wyrzucić kartony po:

Meblach	Mleku	Pizzy	Proszku do prania	Soku	Karton z taśmą
Karton po meblach są produkowane z tektury falistej i możemy je wrzucić do niebieskiego pojemnika na papier. W związku z tym, że są one dość duże można je pociąć na mniejsze kawałki, by łatwiej było nam je wyrzucić.	Karton po mleku składa się z wielu tworzyw, nie tylko z papieru, więc nie może zostać wrzucony do niebieskiego pojemnika. Karton po mleku powinien trafić do pojemnika na tworzywa sztuczne i metal.	Najczęściej pudełko na pizzę wykonane jest z tektury falistej, którą można wrzucić do niebieskiego kontenera. Jednak należy pamiętać, że przed tym, należy usunąć resztki jedzenia oraz zatłuszczoną część opakowania. Jeśli karton został dodatkowo wyłożony folią aluminiową, powinna zostać wyrzucona do żółtego pojemnika.	Jeśli karton po proszku do prania został wykonany z tektury powinniśmy go wyrzucić do pojemnika na papier.	Podobnie, jak w przypadku kartonów po mleku, karton po soku nie składa się jedynie z papieru, powinien również trafić do żółtego pojemnika na tworzywa sztuczne i metal.	Karton oczywiście należy wrzucić do pojemnika na papier po wcześniejszym odklejeniu z niego taśmy. Taśmy papierowe można wyrzucić do tego samego kontenera, natomiast inne taśmy pakowe z tworzyw sztucznych powinny trafić do pojemnika na odpady zmieszane.

Balkon – jak prawidłowo wykonać remont aby służył nam długie lata?

Balkon to dla mieszkańca bezdyskusyjnie wyższy standard mieszkania, ale także jeden z najbardziej wrażliwych elementów budynku. Wymaga on zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych, dobrych technologii oraz materiałów zarówno podczas budowy budynku czy też przy remoncie już istniejących balkonów. Tylko takie działania gwarantują utrzymanie dobrego stanu technicznego tego elementu przez lata.

Balkon stale narażony jest na niekorzystne wpływy atmosferyczne – opady, roztopy, przemarzanie oraz duże różnice temperatur. Często stanowi problem destrukcyjny w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, wybudowanych w technologiach uprzemysłowionych (WK-70 oraz WBL), - chodzi o uszkodzenia spodnich warstw płyt żelbetowych, korozję zbrojenia płyt, odpadanie tynku itp.

Przyczyną złego stanu technicznego płyt balkonowych i konieczności poważnych i kosztownych prac remontowych przeważnie są problemy z brakiem szczelności posadzek i samych płyt balkonowych, brak hydroizolacji lub złe odprowadzenie wody z balkonu (niewłaściwe spadki, brak obróbek okapowych, kapinosów itp.).

Źródłem kłopotów są także niewłaściwie zastosowane materiały wykończeniowe (szpachle, farby) stosowane przez lokatorów w trakcie remontowania sufitów balkonów.

Co zatem decyduje o tym, że porządnie wykonane lub wyremontowane balkony mogą być eksploatowane

przez długie lata, a ich stan nie ulega pogorszeniu i nie wymagają ciągłych zabiegów remontowych? Poniżej postaramy się omówić poszczególne elementy mające na to wpływ.

Posadzki lub inne materiały posadzkowe

Balkony występują w różnych standardach wykończenia. Od posadzek betonowych (płyty niewykończone), poprzez posadzki z płytek gresowych lub ceramicznych po nowoczesne systemy typu deski lub panele kompozytowe. Tutaj warto podkreślić, że niewłaściwa szczelność posadzek powoduje możliwość przecieków przez konstrukcję płyty żelbetowej balkonu. Brak zachowania prawidłowego spadku na balkonie również ogranicza odprowadzenie wody powierzchniowo. Taka sytuacja ułatwia penetrację wody w konstrukcję płyt balkonowych – w przypadku płytek - warstwę fug oraz zaprawy klejowej. W okresie zimowym dostrzegamy wyraźniej problem brak spadku ponieważ powoduje utrudnioną możliwość odpływu wody ze względu na zalegający śnieg. Należy pamiętać, że minimalny spadek na zewnątrz posadzki na balkonie powinien wynosić 1,5%, a zalecany spadek to nawet 2%.

Każda wolna przestrzeń pod płytką, w której jest brak rozptywu kleju, może zostać wypełniona wodą, a pod wpływem sezonowych zmian temperatury następuje uszkodzenie okładzin ceramicznych (wysadzenie jej przez zamrażającą pod nią wodę).

Zaleca się, aby stosowane na posadzki płytki charakteryzowały się odpowiednią mrozoodpornością oraz klejone były na klej nakładany pacą zębatą zarówno na płytkę, a także dodatkowo na podłoże. Dociśnięta w trakcie takiego montażu płytka zapewni w warstwie klejącej brak wolnych przestrzeni,

w której potencjalnie mogłaby się zbierać woda.

Ważne jest także, aby zastosowane do wypełnienia szczelin między płytkami fugi były trwale szczelne, nie nasiąkały wodą, aby z czasem nie kruszyły się. Zaleca się stosowanie produktów producentów sprawdzonych na rynku o ugruntowanym prestiżu. Ważne jest także prawidłowe oddylatowanie posadzki od ścian oraz od stolarki balkonowej także z zastosowaniem mas trwaleplastycznych. Na połączeniu ze ścianą elewacji budynku należy stosować cokoliki doszczelnione od góry masami trwaleplastycznymi (silikony dekarские i inne tego typu produkty).

Zaleca się stosowanie także innych materiałów posadzkowych typu deski kompozytowe. Przy ich wbudowaniu należy bezwzględnie przestrzegać zaleceń montażowych ich producentów.

Hydroizolacja

Funkcją hydroizolacji jest zabezpieczenie płyty balkonu przed zawilgoceciem i penetracją wody w głąb żelbetowej płyty balkonowej.

Jedną z metod zabezpieczenia balkonu lub tarasu przed niszczeniem jest zastosowanie hydroizolacji w formie płynnej folii. Środek jest łatwy w użyciu – preparat aplikuje się podobnie jak farbę, za pomocą wałka lub pędzla. Emulsję można stosować na podłożu betonowym. Preparat po nałożeniu tworzy plastyczną powłokę, która skutecznie uniemożliwia przedostawanie się wilgoci w głąb płyty betonowej.

Inną metodą hydroizolacji balkonu i tarasu jest zastosowanie zaprawy izolującej. Jest to zazwyczaj dwukomponentowy preparat, stanowiący mieszaninę minerałów i tworzyw sztucznych. Zaletą tego produktu jest przepuszczalność wilgoci z posadzki na zewnątrz,

dzięki czemu w dłuższej perspektywie woda nie uszkodzi konstrukcji płyty balkonu. Ponadto preparat ten podczas montażu można stosować na wilgotną posadzkę. Środek nakłada się bezpośrednio pod glazurę. Większość producentów zaleca nałożenie przynajmniej dwóch warstw, co nie jest mocną stroną tego produktu, ponieważ wydłuża się w ten sposób czas montażu. W odróżnieniu od folii w płynie powłoki zaprawy są sztywne i odporne na ciśnienie wody podchodzącej pod posadzkę. Jakie są wady produktów tego typu? Ich aplikacja jest bardziej skomplikowana, czasochłonna i wymagająca specjalistycznych umiejętności.

Na rynku produktów budowlanych, obok zapraw sztywnych, można także znaleźć zaprawy elastyczne. Stanowią one połączenie dwóch składników – najczęściej jest to polimer i cement. Właściwości tych komponentów sprawiają, że powłoka, która tworzy się po zaaplikowaniu produktu, jest niezwykle elastyczna. Ponadto posadzki elastyczne są otwarte dyfuzyjnie – zapobiegają dostawianiu się wody i nie zatrzymują wilgoci wewnątrz konstrukcji. Metoda ta jest mniej powszechna w użyciu niż folia w płynie czy posadzka sztywna, ale zyskuje na popularności.

Jeszcze inną metodą hydroizolacji balkonów i tarasów, zdecydowanie zasługującą na odnotowanie, jest konserwacja płyt balkonowych za pomocą specjalnej membrany. Produkt ten powstał na bazie żywicy poliuretanowej. Zaletą tego preparatu jest przepuszczalność wilgoci z wnętrza płyt na zewnątrz. Membranę cechuje nie tylko otwartość na dyfuzję wilgoci, ale także wysoka elastyczność, krótki czas schnięcia i zdolność do mostkowania zarysowań. Ponadto środek jest wysoce odporny na szkodliwe oddziaływanie warunków atmosferycznych.

Montaż membrany jest niezwykle prosty – produkt aplikuje się za pomocą wałka lub natrysku bezpowietrznego. W odróżnieniu np. od płynnej folii lub zaprawy sztywnej membranę można stosować bezpośrednio na glazurę. Jest to bardzo przydatna cecha – konserwacja konstrukcji może się odbyć bez konieczności skuwania płytek, a co

za tym idzie – jest mniej czasochłonna i mniej kosztowna. Środek po zaaplikowaniu tworzy jednolitą powłokę, silnie związaną z podłożem, odporną na przetarcia. Przy tym ma estetyczny wygląd.

Ważną sprawą jest prawidłowe połączenie hydroizolacji ze ścianami z zastosowaniem specjalnych taśm elastycznych (najlepsze są taśmy butylowe).

Okapy

Balkon przy zewnętrznych krawędziach powinien posiadać prawidłowo skonstruowane i wyprofilowane okapy lub kapinosy. Dawne płyty balkonowe posiadały wyłącznie podłużne nacięcie (wkłęsłą bruzdę) od spodu płyty, która powodowała odrywanie się wody opadowej od płyty w miejscu nacięcia. Pozostała część spodu płyty pozostawała sucha (o ile nie doszło do przeciekania wody od góry płyty). Niestety taki sposób ukształtowania okapu nie zabezpieczał krawędzi płyt. Przez lata beton płyty stawał się coraz bardziej porowaty, dając możliwość wnikania wilgoci coraz głębiej. Kolejne okresy zimowe powodowały erozję betonu poprzez jego przemarzanie. Kiedy woda dotarła do prętów zbrojenia płyty, te korodując zwiększały swoją objętość. W takich sytuacjach dochodziło do rozsadzania fragmentów płyty w obrębie krawędzi płyty, co stanowi już konieczność kosztownej naprawy płyt (reprofilacji uszkodzonych fragmentów konstrukcji żelbetowej). Nie grozi to przeważnie bezpieczeństwu użytkowania dla właścicieli mieszkań, natomiast odpadające od płyty fragmenty betonu już oczywiście tak.

W związku z tym okapowa obróbka blacharska balkonu jest ważnym elementem, ponieważ stanowi doskonały sposób odprowadzenia wody opadowej na zewnątrz płyty balkonowej. Obróbki okapowe lub kapinosowe to elementy, które również muszą mieć spadek. Częsty błąd to montaż obróbki blacharskiej w poziomie, a czasami poprzez dyblowanie lub poprzez materiał termoizolacyjny przyklejany na czole płyty balkonowej podniesienie okapu wyprofilowanego na zewnątrz. Dodatkowo od spodu płyty na jej krawędziach montuje się dodatkowe profile kapinosowe.

Balustrady

Przykładem pozytywnych zmian zachodzących przy realizacji nowych balkonów jest sposób montażu balustrad. Większość nowych realizacji lub balkonów poddawanych kapitalnym remontom zakłada montaż balustrady od czoła lub spodu płyty balkonowej. Nie występuje wówczas problem z przebijaniem warstw hydroizolacji balkonu oraz obróbką w warstwach finalnych (okładzinowych).

Przy remontach już istniejących balkonów czasem konieczne jest przebudowanie konstrukcji balustrad tak, aby umożliwiała ona swobodny odpływ wody z balkonu (podnoszenie dolnych płaskowników, do których montowane są szczebliny balustrady lub przeniesienie miejsc montażu słupków balustrad na czoło lub spód płyty).

Wykończenie spodu płyt

Spody płyt mogą być nieotynkowane lub wykończone tynkiem cementowym lub warstwą klejową zbrojoną siatką z włókna szklanego wykończoną cienkowarstwowym tynkiem mineralnym, akrylowym, silikonowym lub silikatowym. Tynki wykańcza się także poprzez malowanie. Ważne jest, aby poszczególne warstwy wykonywane były z odpowiednim przygotowaniem podłoża (zmycie, odpylenie, właściwe zagruntowanie). Niezwykle istotnym jest także, aby wszystkie zastosowane materiały i technologie wykończeniowe przeznaczone były do stosowania zewnętrznego. Niedopuszczalne jest stosowanie materiałów opartych na gipsie.

Okazuję się, że balkon ma wiele składowych elementów, które wpływają na jego prawidłową eksploatację. Istotne jest, aby podczas remontów zwracać uwagę zarówno na wykonywane prace naprawcze jak również materiały z których korzystamy. To właśnie wszystkie połączone ze sobą elementy będą gwarancją naszego sukcesu wpływającą na wieloletnią eksploatację naszego balkonu.

SZYMON KOSMATKA
ZASTĘPCA KIEROWNIKA
DZIAŁU TECHNICZNEGO

Nadchodzi czas na Głogowskie Hospicjum!

Po pięciu latach od podjęcia starań o wybudowanie Hospicjum, po dwóch od „wbicia” pierwszej łopaty, po kilkunastu miesiącach od „pierwszej cegły” nadszedł czas na finał budowy Głogowskiego Hospicjum.

Aktualnie przed nami wszelkie odbiory, wyposażanie placówki w dobrej jakości sprzęt, i wreszcie etap kontraktowania leczenia z Narodowym Funduszem Zdrowia. W styczniu, być może w lutym przyszłego roku pierwsi pacjenci.

Pewnie dość uproszczoną analizą będzie stwierdzenie, że połączenie wielu sił, kompetencji i możliwości przyczyniło się do tego, że odliczamy już tygodnie i dni do uroczystego przecięcia wstęgi naszego Hospicjum.

Na koncie Fundacji, na wyposażenie placówki dzięki hojności darczyńców zgromadziliśmy ponad trzy miliony złotych. Taka kwota pozwoli, oczywiście w ramach mocno surowych reżimów sanitarnych i choćby przeciwpożarowych pięknie wyposażić Hospicjum. Tak jak sobie to zaplanowaliśmy i obiecaliśmy będzie pięknie i domowo.

W ostatnich dniach na Paulinów poszczególni kontrahenci dostarczają pierwsze elementy wyposażenia. W każdej sali są już panele techniczne ze źródłami prądu, gazów medycznych, z zaworami próżni. Cze-



kamy na „serce” pacjenckiej sali - automatyczne łóżka w zestawie z najnowocześniejszymi materacami przeciwoleżynowymi. Mamy już kompletne łazienki - całe wyposażenie łazienek przystosowane jest dla osób niesprawnych, z ograniczoną możliwością poruszania się. Niebawem otrzymamy fotele z funkcją spania - to bardzo ważne wyposażenie, ponieważ towarzyszanie pacjentowi w Hospicjum to często wielogodzinny, a nawet wielodniowy pobyt przy łóżku. Odpoczynek blisko chorego, na wygodnym fotelu to absolutny standard opieki paliatywnej. Usługą ponadstandardową, choć już powszechnie w hospicjach występującą będzie możliwość skorzystania z dwóch pokoi gościnnych. To dla tych czuwają-

cych przy chorych, którzy do domów będą mieli nieco dalej, a ostatni etap choroby podopiecznego nieuchronnie będzie zbliżał się do końca.

Przygotowujemy się do otwarcia Hospicjum. Planujemy Dni Otwarte placówki, aby zaprezentować głogowianom efekty ich wsparcia. W ramach tego działania przewidujemy kilka tur odwiedzających, tak, aby każdy chętny mógł przekonać się jak nowoczesne i piękne będzie nasze Hospicjum. To dzieło to nasz wspólny wielki sukces!



MAGAZYN LOKATORA
PORADY I INFORMACJE

Skład: project74 / Druk: Top Poligrafia

Redaktor naczelna:
Lidia Chyb-Rodak
Redaguje zespół
Adres redakcji: MAGAZYN LOKATORA
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrże”
ul. Generała Władysława Sikorskiego 48
tel: 76 852 07 00 / e-mail: sekretariat@smnadodrze.pl

Reklama w Magazynie Lokatora - tel. 695 879 033
Redakcja nie ponosi odpowiedzialności za treść reklam i ogłoszeń

