

UCHWAŁA NR 10
WALNEGO ZGROMADZENIA
OSTROŁĘCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
z dnia 6, 8, 10, 13, 15, 17, 20 czerwca 2016 r.

W sprawie:

wymiany instalacji zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i kanalizacji w budynkach mieszkalnych Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Stosownie do postanowień § 22 ust. 1 Statutu Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Walne Zgromadzenie postanawia:

§ 1

1. Zatwierdzić potrzebę wymiany instalacji zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i kanalizacji w budynkach mieszkalnych Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Zatwierdzić finansowanie kosztów wykonania wymiany instalacji zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i kanalizacji ze środków funduszu remontowego w ramach rocznych planów remontów zasobów mieszkaniowych, stosownie do możliwości finansowych Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady, warunki i zakres wymiany instalacji zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i kanalizacji w budynkach mieszkalnych zostaną ustalone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało - 163 członków.

Przeciw uchwale głosowało - 1 członek.

SEKRETARZE OBRAD

Maria Żebrowska

Krystyna Kurpiewska

Bronisław Tofel

Ignacy Rawa

Teresa Bieraga

Krystyna Gawryś

Stanisław Szatanek

PRZEWODNICZĄCY OBRAD

Leszek Salamucha

Joanna Brodowska

Henryk Minasiewicz

Grzegorz Jan Oracz

Tadeusz Gleba

Jerzy Bielacki

Adam Kurpiewski

Uzasadnienie do projektu uchwały nr 10

Zasoby Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej obejmują 107 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wybudowanych i oddanych do użytkowania w latach:

- 1959 r. - 1 budynek;
- 1965 r. - 3 budynki;
- 1966 r. - 1 budynek;
- 1969 r. - 1 budynek;
- 1970r. - 1980 r. - 84 budynki;
- 1981 r. - 14 budynków
- 1996 r. - 1 budynek;
- 2000 r. - 2001 r. - 2 budynki.

Wszystkie budynki posiadają standardowe wyposażenie jakim są instalacje zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i kanalizacji. Instalacje podlegają doraźnym kontrolom stanu technicznego oraz objęte są bieżącą konserwacją.

Z uwagi na długi okres użytkowania, jakość wody oraz jakość materiałów używanych w latach ubiegłych przy realizacji inwestycji budowlanych, wskazane jest przeprowadzenie kompleksowych remontów głównych pionów instalacji zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji sanitarnej w budynkach użytkowanych od ponad 45-u lat.

Na skutek długoletniego użytkowania rury wodociągowe ulegają korozji oraz zawężaniu średnicy przepływu wskutek osadzania się kamienia. Na ścianach wewnętrznych rur kanalizacyjnych osadzają się osady ze ścieków, powodując w konsekwencji niedrożność kanalizacji.

Każdego roku w ramach bieżącej konserwacji i działań doraźnych usuwane są awarie, polegające w szczególności na niedrożności kanalizacji, przeciekach na skorodowanych rurach (w tym w miejscach przejść przez stropy), przeciekach na zaworach odcinających. W ostatnich latach na instalacji zimnej wody, ciepłej wody i kanalizacji, w ramach bieżącej konserwacji, usunięto :

- w roku 2013 - 1707 usterek;
- w roku 2014 - 2013 usterek;
- w roku 2015 - 1843 usterki.

Instalacje ciepłej wody nie spełniają aktualnie obowiązujących warunków technicznych: nie posiadają właściwych izolacji termicznych, co powoduje straty ciepła podczas przepływu wody ciepłej do mieszkań i wpływa na koszty podgrzania wody użytkowej.

Ponadto rozwiązania techniczne oraz wiek i rodzaj materiałów, z których wykonane są instalacje wodne, są powszechnie uznawane za jedną z przyczyn rozbieżności (tzw. uchył) pomiędzy wskazaniami licznika głównego poboru wody w budynku a licznikami indywidualnymi w lokalach mieszkalnych.

W celu uniknięcia sytuacji awaryjnych, uciążliwych dla mieszkańców i kosztownych (koszty usuwania awarii i jej skutków – szkód), zasadne jest planowe remontowanie instalacji jw., możliwe do przeprowadzenia w sposób zorganizowany, kontrolowany, jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców.

Z uwagi na to, że piony wody zimnej, ciepłej wody użytkowej i kanalizacji prowadzone są blisko siebie, często w tych samych szachtach technicznych, brzdach lub za ekranami, planując remont instalacji wodnych w budynku, najbardziej uzasadniona ekonomicznie i technicznie jest jednoczesna wymiana rur i urządzeń na tych trzech instalacjach.

Do obowiązków Spółdzielni, wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisów prawa budowlanego, należy między innymi utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym, poprzez wykonywanie bieżącej konserwacji oraz remontów i napraw zasobów. Podział obowiązków spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie napraw określa obowiązujący Statut Spółdzielni, w myśl którego Spółdzielnia obowiązana jest do wykonywania na swój koszt napraw lub wymiany głównych pionów instalacyjnych.

W ramach w/w obowiązku, w roku 2015 Spółdzielnia przeprowadziła kompleksowy remont instalacji ciepłej wody, zimnej wody i kanalizacji w 4 budynkach oddanych do użytkowania w latach 1965-66, tj. w budynkach przy ul. Sienkiewicza 47,49,49a,51. Z analizy porównawczej wynika, że po modernizacji instalacji wod-kan., zużycia ciepła (GJ) dla potrzeb podgrzania wody w w/w budynkach zmniejszyło się o ok. 35%. Ponadto zmniejszeniu uległa rozbieżność (tzw. uchył) pomiędzy wskazaniami licznika głównego poboru wody w budynku a licznikami indywidualnymi w lokalach mieszkalnych.

Proces przeprowadzania remontów kapitalnych instalacji zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i kanalizacji należy kontynuować w pozostałych budynkach, w latach następnych, sukcesywnie, w miarę posiadanych środków finansowych.