BIULETYN INFORMACYJNY nr 1/2014

Spółdzielni Mieszkaniowej „NAD REGĄ” w Gryficach

Gryfice dnia 10 marca 2014rok

**Rozliczanie - podział kosztów ogrzewania**

Przepisy dotyczące podziału - rozliczania kosztów ogrzewania określone są w regulaminie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach (dostępny w siedzibie spółdzielni oraz na stronie internetowej spółdzielni). Regulamin jest nowelizowany zgodnie z wymogami obowiązującego prawa, oraz zmieniającymi się tendencjami i potrzebami. W ostatnim okresie uściślono zasady rozliczania w przypadkach gdy podzielniki wyparkowe nie były udostępniane do odczytu na koniec poprzedniego sezonu grzewczego, oraz zwiększono minimalne zużycie z 10 % na 20 % średniej liczby jednostek zużycia ciepła na 1 m2 w lokalach mieszkalnych danego budynku.

Użytkownicy lokali w każdym budynku muszą wpłacać zaliczki na c.o. w wysokości gwarantującej pokrycie tych kosztów. W przypadku stwierdzenia, że obecnie płacone zaliczki na c.o. nie pokryją kosztów ogrzewania, lub są zbyt wysokie, ich wysokość będziecie korygowana w trakcie sezonu grzewczego. Niedopłaty i nadpłaty będą rozliczane w terminach określonych w regulaminie.

Zgodnie z obowiązującym regulaminem, większość mieszkańców - lokatorów każdego budynku decyduje w jaki sposób będą rozliczane koszty ogrzewania ponoszone na ogrzanie lokali mieszkalnych i pomieszczeń wspólnych w poszczególnych budynkach. Można wybrać jedną z dwóch metod – sposobów rozliczania:

* przy użyciu podzielników kosztów,
* według powierzchni mieszkań - lokali.

Szczegółowe zasady rozliczania określone są w regulaminie. Dla jednej nieruchomości – budynku może być przyjęty tylko jeden, wspólny dla wszystkich sposób rozliczania.

Ewentualne zmiany wybranego sposobu rozliczania, mogą nastąpić w każdym następnym sezonie grzewczym, jeżeli większość użytkowników lokali - mieszkań zagłosuje za takim sposobem rozliczania.

W bieżącym sezonie grzewczym mieszkańcy 8 budynków wybrali metodę rozliczania kosztów ogrzewania na powierzchnie lokali, 33 budynków wybrali rozliczenie z wykorzystaniem podzielników ciepła. Użytkownicy c.o. w budynkach:

* Akacjowa 7 i 13 oraz J. Dąbskiego 42 zmienili sposób rozliczania z podziału kosztów na powierzchnię, na wykorzystujący podzielniki.
* Młyńska 1 zmienili sposób rozliczania z wykorzystującego podzielniki na rozliczanie kosztów na powierzchnię lokali.

Natomiast mieszkańcy II Pułku Ułanów 29 i 30 dwukrotnie zmieniali swoją decyzję, by ostatecznie w tym sezonie pozostać przy korzystaniu z podzielników kosztów. W bieżącym roku mija okres użytkowania podzielników zainstalowanych w zasobach w Trzebiatowie. Użytkownicy c.o. będą musieli podjąć decyzję na kolejne 10 lat o wyborze firmy rozliczającej, bądź o rezygnacji z korzystania z podzielników kosztów.

**Użytkowanie kanalizacji**

Stan sieci kanalizacyjnej, którą utrzymujemy jest ogólnie mówiąc w dość dobrym stanie. W ubiegłym roku przebudowana została instalacja odprowadzająca ścieki z budynku Brzozowa 1. Staramy się na bieżąco usuwać wszelkie awarie i usterki. Zachowane są wymagane spadki (nachylenia) przewodów. Pomimo tego w poprzednim roku ponad 25 razy nasi pracownicy udrażniali piony i inne przewody kanalizacyjne. Kosztowało nas to około 2,8 tys. zł. Ponadto musieliśmy 17 razy korzystać ze specjalistycznych usług udrażniania przewodów kanalizacyjnych (WUKO) i zapłaciliśmy za te prace 5.7 tys. zł. Szczególnie trudno udrażniać przewody zimą, gdy temperatury spadając poniżej 00 nie pozwalają wykorzystywać sprzęt specjalistyczny. Wtedy kilku pracowników musi udrażniać przewody w tradycyjny sposób. Nie jest to ani łatwa, ani przyjemna praca.

Wzorem poprzedniego roku, przypominamy, że większość awarii dotyczących niedrożności kanalizacji powstaje tylko i wyłącznie z naszej winy. To my na własne życzenie ponosimy koszty udrażniania. Bo jak nazwać wrzucenie do kanalizacji woreczków foliowych, ogórków wraz z wiązką kopru i innymi dodatkami, zużytych przedmiotów służących do higieny osobistej. Prosimy pamiętać, że jeżeli zdecydujemy się wrzucić do kanalizacji (muszli klozetowej, zlewozmywaka) jakieś przedmioty które nie powinny tam trafić, to tak jakbyśmy zdecydowali się na niepotrzebny wydatek z własnej kieszeni. Przedmiotowa muszla i zlewozmywak nie jest miejscem do usuwania śmieci, resztek żywności, szmat, woreczków foliowych, plastików, papierów, przedmiotów higieny osobistej, itp. A wszystkie z wymienionych przedmiotów, wielokrotnie skutecznie zatykały naszą kanalizację i musieliśmy je wyciągać, ażeby przywrócić jej drożność.

**Kilka uwag o wentylacji**

*(przedruk z Biuletynu nr 1/2013)*

Prawidłowo działająca wentylacja to jeden z podstawowych warunków korzystania z lokali mieszkalnych. Większość naszych budynków powstało przed 20 – dziestu, 30 – dziestu a niektóre nawet przed 40 – dziestu laty. W tamtych latach nieszczelność stolarki okiennej i drzwiowej wpływała na wymianę zużytego powietrza w mieszkaniach. Obecnie nadmierne uszczelnienie mieszkań powoduje niejednokrotnie zakłócanie działania wentylacji. Szczelne okna które są montowane powinny być wyposażone w nawiewniki. Zdarzają się nawet, na szczęście pojedyncze przypadki, zaklejania przez użytkowników otworów wentylacyjnych. Każdy wie że wchodzące „świeże” powietrze szczególnie zimą musimy ogrzać, a to kosztuje. I takie argumenty głównie padają ze strony mieszkańców. Ale te koszty musimy ponieść, żeby wentylacja prawidłowo działania. Wiemy o tym że koszty ogrzewania są największa pozycją w kosztach utrzymania mieszkań. Ale skutki wadliwie działającej wentylacji mogą być jeszcze większe. W skrócie, do skutków wywołanych nieprawidłowym działaniem wentylacji dochodzi w wyniku następujących zdarzeń:

* Włączony piec gazowy (ogrzewanie mieszkania, lub podgrzewanie wody) przy zbyt małym dostępie powietrza z zewnątrz (szczelna stolarka, brak otworów napowietrzających). Powstające spaliny nie są odprowadzane przewodami spalinowymi, i pozostają w pomieszczeniu. Zbyt mała ilość tlenu przy procesie spalania gazu → powstaje trujący tlenek węgla mogący spowodować śmierć użytkowników.
* Włączony piec gazowy (ogrzewanie mieszkania, lub podgrzewanie wody) przy zbyt małym dostępie powietrza z zewnątrz (szczelna stolarka, brak otworów napowietrzających). Do procesu spalania powietrze pobierane jest z otoczenia pieca. Następuję napływ powietrza z przewodu spalinowego, a spaliny odprowadzane są do pomieszczenia. Zbyt mała ilość tlenu przy procesie spalania gazu → powstaje trujący tlenek węgla mogący spowodować śmierć użytkowników.
* Szczelna stolarka i brak napowietrzaczy – ograniczony dopływ powietrza do pomieszczeń. Woda zawarta w powietrzu nie opuszcza mieszkania przez kratkę wentylacyjną. Powietrze schładza się przy najzimniejszych elementach, którymi zazwyczaj są ściany zewnętrzne, nadproża okien, ościeżnice okien i drzwi balkonowych. Zgodnie z prawami fizyki, w zimnym powietrzu może zmieścić się mniej wody niż w ciepłym. Ze schłodzonego powietrza wytrąca się woda i osadza w postaci wilgoci na ścianach. Identycznie tak jak szklanka wyjęta z lodówki szybko pokrywa się rosą. Wadliwie działająca wentylacja nie pozwala jej wyschnąć przez dłuższy czas, a na to już czekają wszechobecne zarodniki grzybów. Właśnie w taki sposób powstają czarne wykwity grzybowe. Niedogrzewanie mieszkań przyspiesza ten proces, ponieważ im cieplej tym szybciej woda wysycha, oraz im większa różnica temperatur w pomieszczeniu i na zewnątrz tym intensywniejsza jest wymiana powietrza.

Zakłócenia działania wentylacji mogą też powstać w szczególnych przypadkach z innych przyczyn np. sąsiedztwo wysokich obiektów, usytuowanie budynku i ukształtowanie terenu, a także przeważające kierunki wiatrów. Namawiamy użytkowników posiadających piecyki gazowe ogrzewające mieszkanie, bądź podgrzewające wodę, do zakupu i montażu czujników wykrywających w pomieszczeniu tlenek węgla. Pozwoli to na szybką reakcję i natychmiastowe wywietrzenie pomieszczeń. Tylko nie dajmy się zwariować i nie wzywajmy straży pożarnej, jak to kilkakrotnie zrobiła jedna z naszych mieszkanek. Strażacy w takim przypadku tylko otworzą okna i przewietrzą mieszkanie, a to przecież potrafimy zrobić sami.

Kończąc ten wątek muszę stwierdzić, że większość przypadków zawilgocenia, i powstawania czarnych wykwitów grzybowych na ścianach powstaje na własne życzenie użytkowników. Podobnie jest z przypadkami zatruć tlenkiem węgla.

***Następny Biuletyn poświęcony będzie Walnemu Zgromadzeniu członków naszej spółdzielni w 2014 roku.***

***Prosimy o zgłaszanie na e-mail Spółdzielni tematy – zagadnienia które Waszym zdaniem powinny być poruszane w biuletynie, bądź przedstawienie do opublikowania przygotowane artykuły.***

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Regą” w Gryficach ul. Jana Dąbskiego 48 72-300 Gryfice

Tel./fax: 91 384 35 08, e-mail: [spoldzielnia@smnadrega.pl](mailto:spoldzielnia@smnadrega.pl) , nasza strona: www.smnadrega.pl