

Nakład 4200 egz.

INFORMATOR

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KARWINY” W GDYNI

HISTORIA ZAKOŃCZONA SUKCESEM – JAK PRZEBUDOWANO ZEWNĘTRZNĄ SIĘĆ CIEPŁOWNICZĄ ORAZ WYKONANO DWUFUNKCYJNE WĘZŁY CIEPLNE DLA BUDYNKÓW ZASILANYCH Z WĘZŁA GRUPOWEGO PRZY ULICY BRZECHWY 7 NALEŻĄCYCH DO SM „KARWINY” W GDYNI

Wszystko zaczęło się w 2010 roku - od podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały ws. wykonania koncepcji i zmiany sposobu dostaw ciepła i ciepłej wody użytkowej do budynków zasilanych w ciepło z węzła grupowego przy ulicy Brzechwy 7 z preliminarem szacowanych kosztów. Rada Nadzorcza wprowadziła ww. pozycję do Planu G-F na 2011 rok, a Zarząd ogłosił i rozstrzygnął przetarg na opracowanie koncepcji, podpisując w dniu 10.02.2011 r. stosowną umowę z Bałtycką Agencją Poszanowania Energii S.A. w Gdańsku. Wnioski wynikające z opracowanej koncepcji zostały przedstawione zainteresowanym Członkom Spółdzielni oraz Radzie Nadzorczej, która upoważniła Zarząd do podjęcia dalszych niezbędnych działań w oparciu o wybrany wariant koncepcyjny. W wyniku nieustępliwości Zarządu Spółdzielni w dniu 21.09.2011 r. Prezydent Miasta Gdyni zorganizował w Urzędzie Miasta spotkanie z udziałem Prezesa Zarządu Spółdzielni, Dyrektora Eksploatacji OPEC sp. z o.o. w Gdyni, Przewodniczącego Rady Dzielnicy Karwiny oraz przedstawiciela zainteresowanych Członków Spółdzielni, na którym to spotkaniu z ust prowadzącego spotkanie Wiceprezydenta Miasta Gdyni p. Bogusława Stasiaka padły ważne deklaracje dot. współuczestniczenia Miasta w projekcie. W związku z poczynionymi ustaleniami Zarząd Spółdzielni wystąpił do OPEC sp. z o.o. w Gdyni o wydanie warunków technicznych na remont węzłów budynkowych zasilanych z węzła grupowego Brzechwy 7. Przedstawiciele OPEC sp. z o.o. w Gdyni stwierdzili, że muszą dokonać własnej oceny energetycznej proponowanego przez Spółdzielnię przedsięwzięcia, lecz nigdy taki dokument nie powstał.

Widząc ewidentną „grę na zwłokę” zarówno przez OPEC sp. z o.o. w Gdyni jak też przez Urząd Miasta Gdyni – Zarząd Spółdzielni postanowił poszerzyć krąg zainteresowanych tematem występując ze stosownymi pismami interwencyjnymi do trzech gdyńskich posłów na Sejm różnych opcji politycznych oraz do Prezydenta Miasta Gdyni. W efekcie tych działań w dniu 16.04.2012 r. w siedzibie Spółdzielni doszło do spotkania Zarządu Spółdzielni, przedstawicieli Urzędu Miasta i OPEC sp. z o.o. w Gdyni z udziałem posła na Sejm RP Pana Marka Biernackiego. W wyniku działań Prezesa Zarządu Zbigniewa Szymańskiego – OPEC sp. z o.o. za zgodą Urzędu Miasta Gdyni zobowiązał się do wykonania podłączenia do



Węzeł cieplny przed remontem w budynku nr 10 przy ulicy Porazińskiej.



Nowy, wysokoparametrowy węzeł cieplny G-Power firmy GEBWELL sp. z o.o. do systemu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla budynku nr 10 przy ulicy Porazińskiej.

sieci wysokich parametrów budynku mieszkalnego Nr 24 przy ul. Chwaszczyńskiej, a także budynków Zespołu Szkół Nr 13 i Przedszkola Samorządowego nr 6 – z jednoczesną budową węzłów wymiennikowych w tych obiektach. Po wydaniu przez OPEC sp. z o.o. w Gdyni warunków technicznych, jakie winno spełniać pomieszczenie przeznaczone na dwufunkcyjny węzeł w budynku Nr 24 przy ul. Chwaszczyńskiej, w miesiącach lipcu i sierpniu 2012 r. Spółdzielnia we własnym zakresie wykonała projekt remontu ww. pomieszczenia oraz wykonała niezbędne prace budowlane i instalacyjne w pomieszczeniu węzła. Prace montażowe dotyczące ww. węzła zrealizowane zostały w miesiącu wrześniu 2012 roku, w ramach których OPEC sp. z o.o. w Gdyni wykonał dokumentację techniczną węzła dwufunkcyjnego, dokonał podłączenia budynku do sieci wysokich parametrów oraz wykonał węzeł ciepłny. W ten sposób zrealizowano etap pierwszy odłączania zasilania w ciepło budynków do tej pory zasilanych z węzła grupowego Brzechwy 7.



Węzeł ciepłny przed remontem w budynku nr 6 przy ul. Tuwima.



Nowy, wysokoparametrowy węzeł ciepłny G-Power firmy GEBWELL sp. z o.o. do systemu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla budynku nr 6 przy ulicy Tuwima.

Kolejnym etapem działań Prezesa Zarządu Spółdzielni były negocjacje z OPEC sp. z o.o. w Gdyni ws. objęcia programem wymiany dotychczasowej zewnętrznej sieci ciepłowniczej na sieć dwuprzewodową, wysokoparametrową oraz wymiany dotychczasowych węzłów kolektorowych na węzły dwufunkcyjne we wszystkich budynkach zasilanych z węzła grupowego przy

ul. Brzechwy 7, także i tych które nie należą do zasobów Spółdzielni.

Rozmowy były trudne i przewlekłe. Prezes Zarządu Zbigniew Szymański postanowił szukać wsparcia w działaniach związanych z obniżeniem kosztów podgrzania wody dla wszystkich budynków zasilanych z ww. węzła grupowego – najpierw w Bałtyckiej Agencji Poszanowania Energii w Gdańsku, a następnie w Urzędzie Regulacji Energetyki – Północnym Oddziale Terenowym w Gdańsku. Urząd Regulacji zobowiązał OPEC sp. z o.o. do udzielenia wyjaśnień ws. ujętych w naszym piśmie problemów. Odpowiedzi jednak nie udzielono na wszystkie pytania; natomiast te, na które udzielono odpowiedzi – wg. naszej oceny – nie były obiektywne.

Brak wystarczającego wsparcia przez Urząd Regulacji Energetyki zdeterminował Prezesa Zarządu Spółdzielni do podjęcia dalszych niekonwencjonalnych działań, w tym do wystąpienia do Posła na Sejm RP Pana Marka Biernackiego ze skargą na niepoważne traktowanie społecznych inicjatyw przez instytucje samorządowe i państwowe, która spotkała się z pozytywną reakcją Pana Posła.

Korzystając z faktu udostępnienia projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu i propozycji Uchwały Rady Miasta Gdyni w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Karwiny w Gdyni rejon ulic Porazińskiej i Nowowiczlińskiej, który przewidywał zaopatrzenie w ciepło m.in. z istniejącej sieci ciepłowniczej, Zarząd Spółdzielni wystąpił pismem z dnia 20.08.2013 r. do Urzędu Miasta Gdyni, eksponując potrzebę remontu wyeksploatowanej sieci osiedlowej dotychczas zasilanej z węzła grupowego przy ul. Brzechwy 7.

W 2013 roku Zarząd skierował także pismo do Wojewody Pomorskiego informując go o podejmowanych staraniach związanych z potrzebą remontu sieci ciepłowniczej i budowy węzłów dwufunkcyjnych oraz trudnościach na jakie napotykamy w kontaktach z Urzędem Miasta Gdyni i OPEC Gdynia sp. z o.o. w przedmiotowej sprawie. W otrzymanej odpowiedzi uzyskaliśmy informację, że: „uregulowania wprowadzone uchwałą Rady Miasta Gdyni z dnia 23 października 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Karwiny w Gdyni rejon ulic Porazińskiej i Nowowiczlińskiej nie wykluczają możliwości przebudowy przedmiotowego ciepłociągu”.

Prezydent Miasta Gdyni w odpowiedzi na nasze pismo z dnia 20.08.2013 r. poinformował, że uwagi Zarządu Spółdzielni do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wnikliwie przeanalizowane i rozpatrzone, w wyniku czego Prezydent uwzględnił uwagę, że: „projekt planu nie wyklucza modernizacji osiedlowej sieci ciepłowniczej, chociaż istniejące sieci i węzeł grupowy przy Brzechwy 7 położone są poza obszarem objętym planem. Plan umożliwia podłączenie nowej zabudowy do sieci po niezbędnej przebudowie końcowego odcinka sieci w ul. Porazińskiej”.

W wyniku determinacji Zarządu Spółdzielni – OPEC sp. z o.o. w Gdyni wyraził zgodę na włączenie remontu sieci ciepłowniczej zasilającej budynki z węzła grupowego Brzechwy 7 do unijnego projektu pt. „Termomodernizacja sieci ciepłowniczej na terenie miasta Gdynia i Rumia”. Decyzją OPEC sp. z o.o. w Gdyni o wykonaniu remontu części sieci ciepłowniczej dzielnicy „Karwiny”, polegającej na wymianie starej, czteroprzewodowej sieci na sieć dwuprzewodową wysokoparametrową była następstwem kilkuletnich, wielowątkowych i nieustępliwych starań Zarządu oraz pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w celu oszczędnej i racjonalnej gospodarki energią ciepłą.

Po otrzymaniu z OPEC sp. z o.o. w Gdyni „Warunków Technicznych” na wykonanie dwufunkcyjnych węzłów dla budynków dotychczas zasilanych z węzła grupowego, w wyniku licznych

INFORMACJA ITB DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WYKONANYCH W TECHNOLOGIACH UPZEMYSŁOWIONYCH (Z „WIELKIEJ PŁYTY”)

Instytut Techniki Budowlanej od połowy XX wieku współtworzył założenia projektowe i technologiczne budownictwa wielkopłytkowego oraz systematycznie prowadził i prowadzi badania diagnostyczne, zarówno pod względem bezpieczeństwa konstrukcji, jak i właściwości użytkowych. Specyfika polskiej „wielkiej płyty” polega na zaprojektowaniu budynków, w których ustroje nośne stanowią sztywne tarcze (tarcze stropowe i tarcze ścienne). Podstawą projektowania były założenia zawarte w pracach prof. B. Lewickiego, którego książka dotycząca zasad projektowania budynków wielkopłytkowych została opublikowana w wielu językach.

Wieloletnie doświadczenie naukowców i ekspertów ITB potwierdzone opiniami uznanych specjalistów, m.in. podczas spotkań w 2015 r., pozwalają na stwierdzenie, że obecnie nie obserwuje się realnego zagrożenia bezpieczeństwa konstrukcji budynków wielkopłytkowych. Wynika to również z rejestrów awarii i katastrof budowlanych prowadzonych przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego od lat 90-tych. Budownictwo wielkopłytkowe w Polsce jest bezpieczne. Potwierdzają to eksperci, pracownicy naukowcy i projektanci, którzy te budynki projektowali i budowali.

Nie straszmy ludzi, że mieszkania w wielkiej płycie są niebezpieczne! Mówiąc o ewentualnym programie pilotażowym i badawczym mamy na myśli działania naukowców i ekspertów ITB, którzy we współpracy z ekspertami z wyższych uczelni technicznych, dokonają weryfikacji poszczególnych systemów. W ramach programu badawczego zostaną wytypowane, a następnie opracowane sku-

teczne narzędzia monitoringu i diagnostyki stanu technicznego budynków wykonanych w technologii uprzemysłowionej (wielka płyta i wielki blok). Powyższe działania tym samym nie wskazują, że aktualnie jakiegokolwiek zagrożenie w tym obszarze występuje. Należy patrzeć na ten temat również pod kątem aspektów użytkowych, tzn. możliwości łączenia mieszkań, ich przebudowy oraz pod względem funkcjonalnym i komfortu użytkowania.

Z uwagi na fakt, że budownictwo wielkopłytkowe jest powtarzalne i stanowi w naszym kraju znaczący udział w całkowitym rynku mieszkań, Instytut Techniki Budowlanej we współpracy z pracownikami wyższych uczelni, przygotował zarys takiego programu, w ramach którego stworzone zostaną wzorce gotowe do wykorzystania przez właścicieli i zarządców budynków.

Głównym wynikiem tego programu, przeznaczonym do upowszechnienia, będzie kompleksowy raport o stanie uprzemysłowionego budownictwa mieszkaniowego w Polsce, zawierający wytyczne działań w celu zachowania bezpieczeństwa i podniesienia komfortu użytkowania z uwzględnieniem współczesnych oraz przyszłych wymagań funkcjonalnych.

Instytut Techniki Budowlanej 26 lutego 2016 r.

Przedruk artykułu z biuletynu „Informacje i Komunikaty Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP” Warszawa, kwiecień 2016 r. Nr 4.

Opracował: Marek Fulek

WYSTĄPIENIE ZWIĄZKU REWIZYJNEGO SM RP DO PREZESA RADY MINISTRÓW

Warszawa, 29 lutego 2016 r.
Sz. Pani
Beata Szydło
Prezes Rady Ministrów
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów

MEMORANDUM

Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych
Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie potrzeby uwzględnienia spółdzielni mieszkaniowych
w Narodowym Programie Budowy Mieszkań

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej przedstawia memorandum w sprawie potrzeby uwzględnienia spółdzielni mieszkaniowych w Narodowym Programie Budowy Mieszkań.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP władze publiczne są zobowiązane do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności: przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Realizacja zobowiązań władz publicznych nałożonych przez Konstytucję wiąże się z opracowywaniem i uchwaleniem takich aktów prawnych, które by kwestie planowania przestrzennego, prawa budowlanego, infrastruktury towarzyszącej mieszkaniom, funkcjonowania rynku finansowego czy zasad użytkowania mieszkań (w tym mieszkań stanowiących przedmiot najmu), regulowały w sposób sprzyjający obywatelom, a nie stanowiły bariery dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Podstawowym problemem, z którym spotyka się polskie mieszkalnictwo, jest tzw. deficyt mieszkaniowy, który stanowi różnicę między liczbą zamieszkałych mieszkań, a liczbą gospodarstw domowych - sięga około 2 milionów, w tym około 1,1 miliona w miastach. Kolejną istotną kwestią stanowi problem związany z niedostateczną dostępnością lokali, rozumianą jako możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe. Niskie dochody społeczeństwa i wysokie koszty budowy, czy też zbyt wygórowane ceny nowych mieszkań, powodują, że jedynie niewielka część społeczeństwa może zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe na rynku. Równocześnie w okresach zwiększonego popytu na mieszkania (powstającego przykładowo w związku ze zmniejszeniem oprocentowania kredytów hipotecznych, czy też z poprawą sytuacji na rynku pracy) można zaobserwować gwałtowny wzrost ceny mieszkań na rynku mieszkaniowym, co miało miejsce np. w okresie 2006-2008 r., a więc nawet w latach prosperity problem nie został rozwiązany.

W chwili obecnej brakuje w Polsce około 2 milionów mieszkań, co oznacza niegodny byt dla 2 milionów rodzin. Odpowiedzią na tak fatalny stan mieszkalnictwa powinna być solidna, stabilna i konsekwentna polityka mieszkaniowa państwa.

Rok 2020 oznacza także koniec transzy środków z funduszy Unii Europejskiej na lata 2014-2020 dla Polski. Oznacza to w konsekwencji finansowanie, w oparciu o środki własne, zarówno nowych inwestycji mieszkaniowych, jak i remontów zużytej substancji budowlanej i mieszkaniowej.

W związku z powyższym w ocenie Związku Rewizyjnego pilna stała się potrzeba uwzględnienia i wykorzystania w Narodowym Programie Budowy Mieszkań potencjału spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, które z uwagi na szczególnie charakter oraz rolę spółdzielni mieszkaniowych przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiednich zmian w prawie odegrać powinno kluczową rolę w zabezpieczeniu potrzeb społeczności lokalnych, środowiskowych oraz biedniejszych warstw społeczeństwa.

Niezbędne są jednak rozwiązania systemowe umożliwiające spółdzielniom mieszkaniowym równoprawny dostęp do środków budżetowych przeznaczanych na ten cel, a także ułatwienia w pozyskaniu terenów i ich zagospodarowaniu.

Wobec powyższego Związek Rewizyjny zwraca się do Pani Premier w sprawie pilnej potrzeby uwzględnienia spółdzielni mieszkaniowych w Narodowym Planie Budowy Mieszkań poprzez:

- zastąpienie, wprowadzonego przez poprzedni rząd, programu mieszkanie dla młodych, programem rozwoju spółdzielczych praw do lokali, który objąłby zarówno osoby młode jak i osoby doświadczające problemu deficytu mieszkań;
- zrezygnowanie z realizacji, wprowadzonego przez poprzedni rząd, programu budowy mieszkań na wynajem (finansującego de facto z publicznych pieniędzy za pośrednictwem Banku Gospodarstwa prywatnych deweloperów, prowadząc do sytuacji, w której wybudowane mieszkania są nierzadko wynajmowane po cenach wyższych aniżeli rynkowe) na rzecz możliwości budowy spółdzielczych mieszkań lokatorskich;
- zapewnienie rozwoju spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu z opcją wykupu, jako konkurencyjnej oferty pełniącej szczególną rolę społeczną redukcji deficytu mieszkań względem obecnej sytuacji na rynku tj. ograniczenia de facto możliwości nabycia mieszkań do mieszkań oferowanych przez deweloperów, rynek wtórny oraz skierowanej do wąskiego grona adresatów oferty TBS-ów, działających w formie spółek prawa handlowego i nie mających takiego potencjału jaki posiada spółdzielczy model budownictwa mieszkaniowego;
- zapewnienie możliwości ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali w celu uporządkowania istniejącego stanu prawnego oraz umożliwienia uprawnionym z tego prawa faktycznego obrotu tymi prawami na rynku nieruchomości.

Jednocześnie Związki Rewizyjne wyrażają pełną gotowość do udziału w dalszych pracach legislacyjnych związanych z niniejszym memorandum oraz przedstawienia Pani Premier jego szczegółowych rozwiązań.

Z wyrazami szacunku

Przewodniczący Rady Nadzorczej ZRSM RP Tomasz Jórdeczka	Prezes Zarządu ZRSM RP Jerzy Jankowski
---	--

Przedruk artykułu z biuletynu „Informacje i Komunikaty Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP” Warszawa, kwiecień 2016 r. Nr 4.
Opracował: Marek Fułek

Zarząd SM „KARWINY”

informuje, że zabrania się ingerencji w instalacje i urządzenia gazowe przez osoby postronne, nieupoważnione, bez wiedzy i zgody Spółdzielni. Jakiegokolwiek zmiany, podłączenia kuchenek gazowych wykonuje się po uprzednim uzgodnieniu ze Spółdzielnią oraz przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

W siedzibie Spółdzielni działa punkt kasowy

MONETIA Sp. z o.o.

Godziny pracy punktu kasowego:

Poniedziałek: 9:30 - 17:30, Wtorek, Środa: 8:00 - 15:00, Czwartek: 8:00 - 16:00, Piątek: 8:00 - 14:00

Informacje Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny”, ul. Korzenna 15, 81-587 Gdynia:

	Poniedziałek	Wtorek	Środa	Czwartek	Piątek
GODZINY OBSŁUGI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI	9.00 – 18.00	7.00 – 15.00	7.00 – 15.00	8.00 – 16.00	7.00 – 14.00
SEKRETARIAT	9.00 – 18.00	7.00 – 15.00	7.00 – 15.00	8.00 – 16.00	7.00 – 14.00
ZARZĄD	16.00 – 18.00	–	–	14.00 – 16.00	–
RADCA PRAWNY	13.00 – 14.00	–	–	–	–
RADA NADZORCZA	17.00 – 18.00 10.00 – 11.00	W każdy poniedziałek miesiąca W każdy pierwszy poniedziałek miesiąca			

Informator Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” – biuletyn bezpłatny
 WYDAWCA: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Karwiny” Gdynia ul. Korzenna 15, tel. Centrali (58) 781 03 74; 781 03 75;
 Sekretariat (58) 781 03 76; fax (58) 781 03 76; e-mail: smkgdynia@smkarwiny.pl
 Redaguje zespół: Ryszard Wojtyra – Przewodniczący Zespołu Redakcyjnego / Redaktor Naczelny/, Marek Fułek – Zastępca Przewodniczącego Zespołu Redakcyjnego, Tomasz Barański i Adam Jasiński – Członkowie Zespołu.
 Kontakt z redakcją: Marek Fułek i Adam Jasiński – w siedzibie Spółdzielni.
 Prawa autorskie i graficzne zastrzeżone. Redakcja nie odpowiada za treść reklam i ogłoszeń.
 Skład i druk: DRUKARNIA CARO, Rumia, ul. Chełmońskiego 15, tel. 605 040 034, e-mail: biuro@carodg.pl