



RADA MIASTA ŻYRARDOWA

Pl. Jana Pawła II Nr 1 96-300 Żyrardów tel: 46 858-15-00 fax: 46 858-15-11
www.zyrardow.pl, www.bip.zyrardow.pl

Żyrardów, 20 września 2016 r.

BR.0003.60.2016.IN

Pan Michał Tkacz
Radny Rady Miasta Żyrardowa

W odpowiedzi na Pana wniosek dot. modernizacji instalacji grzewczej w lokalach mieszkalnych, w załączeniu przesyłam odpowiedź w przedmiotowej sprawie.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
Ryszard Mirgos
Ryszard Mirgos

Sporządzono w 2 egzemplarzach:

- 1) Adresat
- 2) a/a

1
20.09.2016.

BR. 0003. 60. 2016. 1N

Zyrardowska

**SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**

Bank: PKO BP SA Oddział 1 w Żyrardowie
Nr konta: 31 1020 1055 0000 9102 0015 5820
Podatnik VAT 838-000-03-40
Regon: 000492457
KRS 0000184195

96-300 ŻYRARDÓW
ULICA ŚRODKOWA Nr 35

199 z. Obrazowa

TELEFONY:

CENTRALA:

tel. 46 855-30-41
46 855-30-42

SEKRETARIAT:

tel./fax 46 855-49-54
e-mail: sekretariat@zsm.net.pl
www.zsm.net.pl

Dział gospodarczy:

tel./fax 46 855-34-07
e-mail: gospodarczy@zsm.net.pl

Dział rozliczeń:

e-mail: rozliczenia@zsm.net.pl

Dział techniczny:

e-mail: techniczny@zsm.net.pl

Administracja os.

"Wschód - Teklin - Piękna":

tel. 46 855-46-92
tel./fax 46 855-75-92

Administracja os.

"Żeromskiego - Sikorskiego -

**Batorego - Centrum -
Radziejowska - Słoneczna -
Koścłuszki":**

tel. 46 855-30-53
tel./fax 46 855-43-70

Osiedlowy Dom Kultury:

tel./fax 46 855-16-56
e-mail: odk@zsm.net.pl

Klub "KOLIBER":

tel. 46 855-75-60
e-mail: klubkoliber@poczta.onet.pl

Klub Kultury Fizycznej:

tel. 46 855-98-77

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA
BIURO RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Wydano dnia: *20.09.16*

Nr akt:

Ilość załączników:

Podpis:



Żyrardów, dnia 2016-09-09

Znak *Ldz 11324/2016*

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA
BIURO OBSŁUGI KLIENTA

Wydano dnia: *09 WRZ. 2016*

Nr akt: *2438*

Ilość załączników:

Podpis: *[Signature]*

Prezydent Miasta Żyrardowa
p. Wojciech Jasiński
Plac Jana Pawła II
96-300 Żyrardów

BRM
24.09.2016
[Signature]

dot. odpowiedzi na wystąpienie skierowane do Prezesa ŻSM w sprawie wniosku radnego p. Michała Tkacza.

Szanowny Pani Prezydencie

W załączeniu przesyłam obszernie wyjaśnienie w sprawie wniosku (zapytania) Pana radnego Tkacza złożonego na Sesji RM Żyrardowa w dniu 25.08.br. Pragnę jednocześnie poprosić Pana, by przekazał Pan radnemu Tkaczowi, a także pozostałym radnym z różnych ugrupowań, że członkowie Zarządu ŻSM i kierownicy jednostek administracji spółdzielczej a także placówek społeczno-wychowawczych, są do dyspozycji, celem udzielenia stosownych wyjaśnień, dla każdego radnego miasta, reprezentującego grupę mieszkańców, zarówno w kontakcie telefonicznym, czy fizycznym.

Natomiast występowanie z wnioskiem na forum Rady Miasta z pytaniami i żądaniami wobec podmiotów niezależnych gospodarczo i organizacyjnie, opartym na błędnych i fałszywych przesłankach nie wydaje się poważne.

Proszę jednocześnie poinformować p. radnego, że ciepło do wszystkich budynków ŻSM, TBS i komunalnych dostarcza miejska spółka PEC i nie ma to żadnego sugerowanego przez radnego związku z działaniami autonomicznego podmiotu jakim jest spółdzielnia mieszkaniowa.

Z poważaniem

W załączeniu:
Informacja ŻSM o działaniach modernizacyjnych przy inst. grzejnej

ZASTĘPCA PREZESA
DS. EKONOMICZNYCH

[Signature]
Anna Jędrzejewska

PREZES ZARZĄDU

[Signature]
inż. Mariola Rusinska

INFORMACJA O DZIAŁANIACH ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ZAKRESIE TECHNICZNEGO UTRZYMANIA INSTALACJI GRZEJNYCH.

1. Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa od początku lat 90-tych ubiegłego wieku podejmowała, w oparciu o pojawiające się oferty rozwiązań, działania dla zracjonalizowania kosztów dostaw mediów do lokali, w tym kosztów ciepła.
W 1994r. organy stanowiące Spółdzielni (Rada Nadzorcza i Zarząd) podjęły decyzję by obok działań termomodernizacyjnych (ociepleń budynków), przeprowadzić modernizację instalacji grzewczych. Ta modernizacja zwana termoregulacją polegała na wprowadzeniu do budynków narzędzi do oszczędzania ciepła. Były to termoregulatory grzejnikowe i podzielniki kosztów na każdym grzejniku lokalowym oraz elementy regulacyjne na pionach grzejnych w budynkach (zawory podpionowe). Montaż tego oprzyrządowania prowadziliśmy w latach 1994-96 uzyskując w efekcie 35% spadek zużycia energii cieplnej kupowanej od Dostawcy. Każdy z mieszkańców, w zależności od pożądanego komfortu cieplnego mógł zużywać odpowiednie ilości ciepła. Ta instalacja i efekty jej działania nie dla wszystkich były pomyślnie w pierwszym okresie rozliczeń. Premiowało ono oszczędnych, zaś piętnowało dotkliwie (finansowo) użytkowników nie dbających o poziom regulacji.
Ale sprawa się ustabilizowała i generalnie jest oceniana pozytywnie. Tym bardziej, że od 2000r. wszystkie podmioty budujące bądź zarządzające budynkami w kraju zostały zobowiązane do jej wdrożenia.
Nasze instalacje z termostawami i podzielnikami pracują już ponad 20 lat.
2. W 2014r. w ŻSM wymienione zostały dotychczasowe podzielniki wyparkowe na podzielniki elektroniczne, ze zdalnym odczytem, co wyeliminowało niektóre niedoskonałości zarzucane tym pierwszym, a ponadto wyeliminowało próby oszustw ze strony nielicznych użytkowników, oraz błędy odczytu, które likwidował zdalny odczyt dokonywany w jednym czasie dla całego budynku.
Pozostawały do wymiany termostawory grzejnikowe, których 20-letni czas pracy w warunkach termicznych, dwukrotnie przekroczył okres rękojmi poprawnej pracy, której udzielił producent termostawów. Są one po prostu stare i zużyte.
Zgodnie z ustawą o własności lokali i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych każda nieruchomości zawiera elementy, które są zaliczane do części wspólnych budynku, za które szczególną odpowiedzialność ponosi zarządca (w naszym przypadku Spółdzielnia) i on podejmuje decyzję o ich naprawie bądź wymianie.
Przez ostatnie kilka lat w trakcie sezonu grzewczego w Spółdzielni ulegało awarii około kilkadziesiąt termostawów, tracąc właściwości termoregulacyjne i utrzymując całodobowy przepływ ciepła przez grzejnik. Skutkowało to nadmiernym zużyciem ciepła w lokalu i zwiększonymi płatnościami za ciepło. Ale takie są skutki technicznego zestarzenia się elementów mechanicznych, pracujących w zmieniających się warunkach termicznych. Takie zwory trzeba po prostu wymienić na nowe.

Dlatego Spółdzielnia podjęła decyzję o wymianie dotychczasowych termostatów na nowe. Wymieniamy je w części w br., drugą część w 2017r.

Aktualnie niektórzy mieszkańcy zaczęli wносить zastrzeżenia do typu termostatów jakie są montowane przez nas obecnie. Termostatów starego typu nie produkuje się i nie instaluje w Polsce od 2002r., kiedy to Ministerstwo Infrastruktury w swoim rozporządzeniu zawartym w § 134 ust. 2, 4, 5, 6. (Dz. U nr 75/2002 – poz. 690) ustaliło nowe warunki, jakim powinny odpowiadać budynki. Wśród tych warunków jest ograniczenie regulacji do dolnego poziomu + 16⁰ C. Ustawodawca zmienił to dla racjonalizacji i bezpieczeństwa termicznego naszych budynków. Uniemożliwia to całkowite odcięcie dopływu ciepła do lokalu w sytuacji pełnego zakręcenia termostatów. Po to by użytkownicy mieszkań korzystnie ulokowanych „w bryle” budynku nie ogrzewali się ciepłem sąsiadów, za które płacili ci ostatni i aby budynek nie uległ przemarzaniu.

Przepis obowiązuje więc blisko 15 lat, od tylu też lat produkowane są i występują na rynku termostaty z takim ograniczeniem. I takie muszą być stosowane. Nie jest to widzimisię służb Spółdzielni. Termostatów starego typu już nie ma w obrocie. Natomiast prowadzona wymiana zwiększa bezpieczeństwo techniczne instalacji i jest niezbędna.

3. Spółdzielnia musi wymienić stare termostaty na nowe. Bo taka jest techniczna potrzeba i obowiązek by zabezpieczyć lokale przed potencjalnymi awariami, w tym rozszczelnieniem i wyciekami z instalacji.

Regulamin ŻSM, dot. rozliczeń kosztów zakłada, że lokale w których nie wymieniono termostatów na nowe będą rozliczane nie z podzielników lecz ze średniego zużycia ciepła w budynku w przeliczeniu na m² powierzchni.

Dlatego chcemy rozwiać obawy, które wynikają z braku rozeznania bądź z fałszywych przekazów, zaś nowe termostaty poprawią warunki regulacji ciepła i wyniki rozliczeniowe w lokalach.

Zarząd ŻSM

ZASTĘPCA PREZESA
DS. EKONOMICZNYCH
Hanna Jędrzejewska

PREZES ZARZĄDU

inż. Marian Rusinowski

Lyzardowska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
96-300 Żyrardów, ul. Środkowa 35
tel. 46 855-30-41/42, fax 46 855-34-07
NIP 838-000-03-40, regon: 000492457
KRS 0000184195

Żyrardów 9 września 2016r.