



Rozmawiajmy

Listy Czytelników do redakcji dotyczące bardzo konkretnych ich problemów, często skomplikowanych, zawsze przed ewentualną publikacją kierujemy do właściwej za ich załatwienie osoby w spółdzielni. Na publikację decydujemy się, jeśli poruszony problem ma wymiar ogólniejszy, może zainteresować szersze grono mieszkańców innych spółdzielni również. Staramy się też, jeśli to możliwe, aby równocześnie z listem publikować choćby wstępną odpowiedź zainteresowanej spółdzielni.

Tak też postąpiliśmy z pismem pani Darii K. z Powstańców Śląskich skierowanym do SM „Wojewodziańska”, którego kopię – wraz z odpowiedzią spółdzielni – pani Daria dostarczyła nam, z prośbą o interwencję. Pisze mieszkanka, że kupiła mieszkanie w 1979 roku, przez 40 lat wszystko było w porządku, aż do czasu kiedy nowy właściciel mieszkania nad Panią przeprowadził remont. „Po remoncie mieszkania w lutym 2019 wciągnięto mnie w trucie się smażeniem, gotowaniem (śmierdzące ryby, kiełbasa, cebula, mięso) o późnej porze i nocy. Ludzie podpowiadają, żeby zakleić te otwory, a ja mam w głowie, że to niedopuszczalne”. Prosi więc pani Daria, żeby dokonać przeglądu wentylacji, naprawić co się da i zwrócić uwagę sąsiadom, bo jej nie słuchają.

Fachowcy ze spółdzielni rozpoznali problem, stwierdzili, że w mieszkaniach są niezgodnie z przepisami dwa otwory wentylacyjne i jeden trzeba zamurować. 30 września spółdzielnia pisemnie poinformowała o tym lokatorkę, podejmując się jednocześnie załatwienia tej sprawy. Pani Daria jakoś nie uwierzyła i napisała do inspekcji budowlanej. 29 listopada Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego potwierdził diagnozę fachowców spółdzielni, zasugerował zwrócenie się w sprawie zamurowania otworów do spółdzielni, a w sprawie konfliktu z sąsiadami, gróźb i inwektyw radził zwrócić się do policji.

I na tym wszystko mogło się skończyć, ponieważ owe otwory, za zgodą właścicieli obu mieszkań, zostały przez pracowników spółdzielni zamurowane, o czym – jak również o wynikach ekspertyz dokonanych przez firmę kominiarską, łącznie z endoskopią przewodów wentylacyjnych – poinformowano Państwową Inspekcję Nadzoru Budowlanego. Ale, jak to w życiu bywa, nie był to finał sprawy. Pani Darii nadal przeszkadzają zapachy od sąsiadów, czuje się truta i konflikt trwa.

Opisujemy tę historię, bo jest typowa. Kiedy emocje wkradną się i zaczną rządzić w stosunkach międzysąsiedzkich, spółdzielnia – ani nikt inny! – już zazwyczaj nie pomoże. W tym przypadku, źródło problemu (wadliwa wentylacja) zostało zdiagnozowane i wyeliminowane, a poczucie krzywdy zostało. Jak mówi Rafał Letki, wiceprezes do spraw technicznych, pracownicy spółdzielni byli u pani Darii kilkanaście razy, po naprawie wentylacji sprawdzali w różnych porach dnia i nocy, czy przedostają się wrogie zapachy i tego nie stwierdzili. Co oczywiście nie wyklucza, że pani Daria subiektywnie nadal sąsiedzkie wonie czuje...

– My możemy likwidować różne dolegliwości, błędy techniczne, ułatwiać ludziom życie, bo taki jest nasz obowiązek – mówi prezes Andrzej Pyziołek. – Ale w obszarze stosunków międzyludzkich, ułożenia so-

bie życia sąsiedzkiego nasze możliwości są ograniczone.

– Bardzo często mieszkańcy skarżą się na hałasy, na nocne imprezy u sąsiadów – mówi Rafał Letki – i piszą do nas, żebyśmy coś z tym zrobili. Możemy napisać do właściciela mieszkania, zwrócić mu uwagę na Regulamin Porządku Domowego, który w zasadzie reguluje wszystkie podstawowe prawa i obowiązki mieszkańców. Problem w tym, że znaczna ilość mieszkań jest wynajmowanych, przede wszystkim studentom Akademii Ekonomicznej, a ci nie czują się szczególnie związani z sąsiadami i ich dobrotą. I właściciel, jeśli w ogóle odbierze list i nam odpowie, to zazwyczaj też nie czuje się odpowiedzialny.

Dlatego w przypadkach drastycznych naruszeń spokoju domowego należy dzwonić na policję: kiedy sąsiad urządza głośną imprezę, kiedy jakieś podpite towarzystwo śpiewa na ławeczkach pod naszymi oknami itp. Przy okazji prezes Pyziołek przestrzega przed osobistą interwencją w takich przypadkach, bo ze strony takiego nabuzowanego towarzystwa mogą nas spotkać dodatkowe przykrości. Od tego jest policja i Kodeks Wykroczeń (art. 51 konkretnie) wyraźnie stanowi, że kto krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem zakłóca spokój, porządek publiczny, spoczynek nocny albo wywołuje zgorszenie w miejscu publicznym,

podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

Ale nie zawsze dochodzi do takich ekstremalnych sytuacji. W sprawach drobniejszych trzeba się porozumieć, pogadać z sąsiadami, poprosić o wyrozumiałość. Życie we wspólnym domu wymaga wzajemnego poszanowania, kompromisów, ustępstw. Zrozumienia, po prostu. W trudniejszych przypadkach – jak choćby z opisaną wadliwą wentylacją i uciążliwymi zapachami – trzeba się zwrócić do spółdzielni, to oczywiście, bo może się uda uniknąć konfliktu, który zatruje życie na lata nieraz...

– Prośb o interwencję jest kilka miesięcznie – mówi Rafał Letki. – Każde zgłoszenie jest rejestrowane i zawsze podjęte jest działanie. My staramy się zbadać fakty, staramy się złagodzić napięcie, nieraz angażujemy w to Rady Osiedlowe, szukamy jakiegoś kompromisowego rozwiązania. Jeśli tylko obie strony chcą rozmawiać, jeśli są gotowe uznać choćby w części swoje racje, to się udaje. Ale, jak powiedziałem, nasze możliwości są skromne.

Oczywiście, w szczególnych przypadkach istnieje możliwość uruchomienia długotrwałej i trudnej procedury eksmisji na drodze postępowania sądowego. To jednak ostateczność, droga przez mękę, dla wszystkich.

Na szczęście, najczęściej zgłoszenia i prośby o interwencję dotyczą zdarzeń nie kwalifikujących się jako uciążliwe w rozumieniu Regulaminu. Prezes Pyziołek przytacza przykład niedawnego zawiadomienia o kocie wystawianym na klatkę schodową, kiedy jego właściciel szedł do pracy. Tutaj wystarczyło porozmawiać. Sporo też zgłoszeń o dokarmianiu ptaków, jedni mieszkańcy chcą, żeby sobie żyły, innym ptaki brudzą, trzeba rozmawiać. Podobnie jest z piwnicznymi kotami, z pskami, po których ludzie nie sprzątaj, takie zwyczajne sprawy.

– Po prostu, trzeba rozmawiać, ludzie muszą ze sobą rozmawiać, a pracownicy spółdzielni zawsze, jak trzeba, w tych kontaktach i rozwiązywaniu konfliktów pomagają – zapewnia Rafał Letki.

Realizacja planu remontów na 2020 r.

Terminy gonią. Żeby sprawnie uporać się z pracami remontowymi, już na początku roku „Wojewodziańska” rozpisala przetargi oraz konkursy ofert w celu wyłonienia wykonawców (innej drogi uzyskania zlecenia dla firm zewnętrznych nie ma) zadań zaplanowanych na 2020 rok. W tym trybie do końca stycznia już wyłoniono wykonawców zadań:

- 1) Wymiany zestawu hydroforowego, obsługującego budynki Drukarska 2-8 oraz Wielka 53-59 dokona firma **INSTALCOMPACT Sp. z o.o.**
- 2) Wymiany wiatrołapów w budynku mieszkalnym przy ul. Zefirowej 9-15 dokona firma **Usługi Remontowo Budowlane „AM-BUD” Justyna Frejlichowska,**
- 3) Wymiany witryny stalowej profilowanej w lokalu użytkowym nr 07-12-000-431 przy ul. Powstańców Śląskich 118 dokona firma **Usługi Remontowo Budowlane „AM-BUD” Justyna Frejlichowska,**
- 4) Wymiany stolarki okiennej na nową z PCV w lokalu użytkowym nr 07-12-000-266 przy ul. Powstańców Śląskich 112 dokona firma **PPHU MOLIŃSKI,**
- 5) Wymiany drzwi wejściowych zewnętrznych do lokalu użytkowego nr 07-12-000-266 przy ul. Powstańców Śląskich 112 dokona firma **KOBEX S.J. Waldemar Kotlarz, Andrzej Wilkocki,**
- 6) Prace remontowe w węźle sanitarnym budynku mieszkalnego przy ul. Gradowej 18 zdążyła już zrealizować firma **MPEC Serwis S.A.**

Aktualnie rozpatrywane są oferty na wymianę WLZ przy ul. Gajowickiej 172-174 oraz przy ul. Drukarskiej 1-7a, a także oferty na wymianę dźwigu osobowego przy ul. Kamiennej 27.

W najbliższym czasie zostaną ogłoszone przetargi ofertowe nieograniczone na następujące zadania:

- wymianę wodomierzy w budynkach mieszkalnych SM „Wojewodziańska”,
- malowanie klatek schodowych przy ul. Gajowickiej 172-174,
- malowanie klatek schodowych przy ul. Drukarskiej 1-7a,
- wymianę okien na klatkach schodowych przy ul. Drukarskiej 1-7a
- wymianę okien w lokalu użytkowym „RONDO-MED” przy ul. Powstańców Śląskich 118-122.
- usługi kominiarskie (coroczny przegląd przewodów wentylacyjnych).

W budżecie na ten rok przewidziano ponad milion złotych na koszty remontów siłami zewnętrznymi.

Uwaga Mieszkańcy

Wszystkie biura pracowników SM „Wojewodziańska” znajdują się obecnie w budynku Zarządu Spółdzielni, zlokalizowanym przy ul. Drukarskiej 34 we Wrocławiu.

Nowe śmietniki

W spółdzielni rozpoczęto program modernizacji zabudów śmietnikowych. Muszą być bardziej praktyczne, estetyczne, a przede wszystkim przystosowane do zmieniających się wymagań ekologicznych. A te są coraz surowsze, bo przybiera kategorię segregacji – będziemy na pewno musieli dzielić odpady na segregowanych 5 frakcji: papier, szkło, plastik i metal, bio oraz odpady resztkowe, czyli pozostałe po segregacji. Zmiany te, zwane także „rewolucją śmieciową”, są konieczne, a wyrazem tej konieczności są kolejne nowelizacje ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

Wszystkie samorzady w kraju będą musiały się do tych nowych wymagań dostosować. Już wiadomo, że skutkiem nowych przepisów niemal każda z 2,5 tys. gmin w Polsce już podniosła lub będzie zmuszona podnieść stawki opłat za wywóz śmieci



(gmina Wrocław się do tego przygotowuje), a zarządcy nieruchomości – a więc i spółdzielnie – będą musiały stworzyć odpowiednie warunki segregacji i składowania. Ten program jest właśnie realizowany w „Wojewodziańce”. Jest też duża nadzieja, że nowe, bardziej estetyczne śmietniki skłonią mieszkańców do pilniejszego przestrzegania segregacji, bo z tym cały czas bywa, niestety, różnie. A za niedbałych, wrzucających resztki domowe do papieru czy plastiku – zapłacą wszyscy! I to dużo. Zespoły kontrolne już pojawiają się na osiedlach...

