



NAJWAŻNIEJSZE BEZPIECZEŃSTWO!

Rozmowa z Rafałem Letkim, wiceprezesem SM „Wojewodzianka”.

Red.: – Kilka tygodni temu objął Pan stanowisko wiceprezesa odpowiedzialnego za sprawy techniczne i eksploatację zasobów. Niełatwa posada, najbardziej, rzecz można, widoczna, oceniana, krytykowana, bo nigdy nie spełni się wszystkich oczekiwań mieszkańców...

Rafał Letki: – Niestety, to prawda. Że nigdy nie spełni się wszystkich oczekiwań, co gorsza, często nawet tych najbardziej uzasadnionych. Wiem o tym. Ale wiem też, że zazwyczaj nasi mieszkańcy są tych ograniczeń świadomi, kiedy oceniają pracę służb remontowych i eksploatacji. Oczywiście nie zawsze, nie wszyscy, szczególnie w sytuacjach nagłej i dotkliwej awarii dochodzą do głosu emocje, ale to samo życie. Zresztą znam ten problem bardzo dobrze, bo w tym pionie pracuję już w spółdzielni ponad 9 lat, byłem zastępcą kierownika działu eksploatacji, a od 2016 kierownikiem. Więc różne kontakty ze spółdzielcami mam za sobą, wiem, czego się podjąłem.

Red.: – A bardziej konkretnie, czego?

R.L.: – W moim zakresie obowiązków jest wszystko, co wiąże się z utrzymaniem stanu technicznego budynków. Kieruję i odpowiadam za pracę działu eksploatacji, czyli rozwiązywanie wszystkich bieżących problemów, typu usterki i awarie, codzienne kłopoty, przeglądy, i planuję, organizuję i nadzoruję remonty. I o ile piękna ryma, ciekąca rura czy zepsuty zamek albo domofon, tego typu codzienne zdarzenia, nie wymagają specjalnego wysiłku umysłowego, a tylko sprawnej organizacji naszych służb technicznych, o tyle planowanie i realizowanie remontów to już wyższa szkoła jazdy. Bo zauważmy: żeby to było profesjonalnie i optymalnie, to musi być przygotowany wieloletni plan rzeczowo-finansowy, czyli jakaś perspektywa działań i celów uwzględniająca techniczny stan naszych budynków i możliwości finansowych, a na podstawie tej perspektywy tworzy się plany roczne remontów. Ale to nie fabryka, w której da się wszystko w miarę precyzyjnie zaplanować i realizować. To jest 50 budynków, ponad 4

tysiące mieszkań i blisko setka lokali, ciągle się coś dzieje i wystarczy poważna awaria dźwigu albo kontrola pożarników, żeby cały nasz plan trzeba było aktualizować.

Red.: – Jaka znowu kontrola pożarników?!

R.L.: – To takie bolesne doświadczenie. Nasze budynki są stare, niektóre mają ponad 60 lat, były stawiane w innych zupełnie standardach technicznych i prawnych. Oczywiście jest, że – mimo naszych starań i nakładów modernizacyjnych – nie spełniają niektórych norm, na przykład pożarowych. I tak się zdarzyło z naszym budynkiem na Powstańców Śląskich, że przyszła kontrola ze Straży Pożarnej i zakwestionowała bezpieczeństwo p-poż. I nie mamy wyjścia, musimy teraz zrobić projekty modernizacji, wdrożyć wszystkie niezbędne procedury uzgadniające i zatwierdzające, następnie ogłosić przetargi, nawet trudno oszacować koszty tego wszystkiego, na pewno miliony, a cały nasz roczny fundusz remontowy to około 3,5 miliona.

Red.: – To już awaria dźwigu lepsza...

R.L.: – Niech pan tak nie mówi! Bo owszem, finansowo tak, bo wymiana dźwigu to wydatek rzędu 130 tysięcy, ale dla mieszkańców tego budynku, szczególnie mieszkających na wyższych kondygnacjach, to dramat. Więc sprawę dźwigu musimy załatwić natychmiast, co w praktyce może trwać jednak kilka miesięcy, a sprawę Powstańców musimy, jakby to ująć, jakoś załatwić, jeszcze nie wiemy jak...

Red.: – Rozumiem.

R.L.: – Wszystko to, o czym mówimy, w zasadzie da się sprowadzić do jednego: określenia priorytetów. Wiadomo, że pieniędzy jest tyle, ile jest, to znaczy tyle, ile są w stanie zgromadzić mieszkańcy na funduszach eksploatacyjnym i remontowym. Wiadomo, że tych pieniędzy jest za mało i mało prawdopodobne jest, aby ich znacząco przybyło, gdyż spółdzielców, w sporej części części emerytów, na wyższe opłaty po prostu nie stać. Taka jest rzeczywistość. Gdybyśmy chcieli zrobić to, co powinniśmy

w naszych starych zasobach, fundusz remontowy musiałby być przynajmniej dwa razy wyższy. Ale nie będzie i w związku z tym konstruując plany wieloletnie i roczne kierujemy się najważniejszym priorytetem – jest nim bezpieczeństwo mieszkańców i użytkowników lokali. I utrzymanie stanu technicznego budynków.

Red.: – Czyli dźwigi muszą jeździć, dachy nie przeciekać, balkony nie grozić zawaleniem, okna i drzwi na klatkach schodowych być sprawne...

R.L.: – Dokładnie tak, i w mieszkaniach i lokalach ma być woda, gaz, prąd, ma być sprawna wentylacja, to jest absolutne minimum, które zarządca, czyli spółdzielnia, musi zapewnić. Dachy mamy na szczęście zrobione porządnie w minionych latach, mamy zrobione ocieplenia budynków, zmodernizowane węzły ciepłownicze, sukcesywnie wymieniamy dźwigi, których jest 50, część bardzo leciwych, chociaż modernizowanych, ale kwalifikujących się, jak tylko będą możliwości, do wymiany, część przyzwoitych, a tylko 10 ma poniżej 10 lat. Teraz najpilniejszym zadaniem jest modernizacja sieci elektrycznej. 90 procent naszych zasobów ma w murach jeszcze przewody aluminiowe, zupełnie niespełniające ani standardów jakości i bezpieczeństwa, ani potrzeb dzisiejszych mieszkańców. Wymieniamy je na przewody miedziane, spełniające współczesne normy, ale to jest program na lata, skomplikowany i kosztowny. Tym bardziej, że robimy to kompleksowo. Ekipy wchodzą na klatkę schodową, kują ściany i kładą nową wewnętrzną instalację elektryczną, jednocześnie wymieniają starożytnie już okna i drzwi na nowoczesną stolarkę i w koniec stare tynki zastępują gładzią z wbudowanymi kątownikami, żeby już było tak, jak dzisiaj ma być.

Red.: – I to kosztuje...

R.L.: – I to kosztuje około 60 tysięcy na klatkę w niskim budynku i około 200 tysięcy w wysokim. Ale jest porządek, będzie spokój na wiele, wiele lat i, dodajmy, malowanie w przyszłości tak zrobionej klatki schodowej będzie znacznie szybsze i tańsze. Staramy się też, przy współpracy z operatorami telefonii, internetu i kabłówek, uporządkować ten straszny bałagan z instalacjami niskoprądowymi, z tymi wiszącymi na ścianach i stropach wiązkami kabli. Przy okazji kompleksowego remontu klatki montujemy kanały dla instalacji niskoprądowych, w których są gotowe wieloprzewodowe kable i do których dostawca kabłówek czy internetu może się po prostu włączyć. Ale to droga przez mękę.

Red.: – Dlaczego?

R.L.: – Bo powinni zainteresowani partycypować w kosztach, ale to wymaga uzgodnień, projektów, umów, a tu najczęściej działają podwykonawcy, których to w ogóle nie interesuje, oni mają zlecenie i tyle. Kładą kabel i znikają. Oczywiście, jako zarządca moglibyśmy taki kabel położony bez uzgodnienia z nami zlikwidować, ale wtedy oburzą się lokatorzy, którym byśmy odcięli dostęp do zamówionej i opłaconej usługi. Tak to wygląda. Ale jest coraz lepiej. W tej chwili mamy 16 klatek po takim kompleksowym remoncie. Zostało nam jeszcze ponad 100 w starych zasobach...

Red.: – Nie mówiliśmy jeszcze o problemach eksploatacji. To najbardziej wrażliwe dla mieszkańców działania.

R.L.: – To prawda, to obszar naszej pracy najbardziej widoczny i oceniany. Remonty się planuje, więc jest tu jakiś cykl, przewidywalność – jest określony budżet, lista zadań, ogłasza się przetargi, wybiera wykonawców, podpisuje umowy, nadzoruje, odbiera gotową pracę – natomiast eksploatacyjna co-



dziennosc to nieprzewidywalność zdarzeń i problemów, na które jednak trzeba być przygotowanym. Kiedyś policzono u nas, że rocznie zgłaszanych jest ponad 7 tysięcy awarii, usterki czy innych technicznych problemów! Statystycznie 25 dziennie! Tu cieknie, tam się nie zamyka, tu się leje, tam traska, gdzieś się coś wali i każde takie zdarzenie jest pilne, dla ludzi irytujące, więc trzeba działać. Szybko! Na szczęście mamy swoich ślusarzy, murarzy, hydraulików, elektryków, stolarzy, najczęściej zresztą wielostronnie uzdolnionych fachowców i jakoś sobie radzimy. Ale faktycznie, nie zawsze zareagujemy tak szybko, jak by oczekiwali mieszkańcy.

Red.: – I są skargi, narzekania.

R.L.: – Są, oczywiście, tego się nie da uniknąć. Ale powiem, że coraz częściej mamy skargi innego rodzaju: na sąsiadów. To zupełna nowość, a wynika stąd, że już, jak oceniamy, ponad 10 procent mieszkań zostało kupionych i przeznaczonych na wynajem. To rodzi nieznane wcześniej problemy w spółdzielni. Nowi właściciele przebudowują lokale, żeby na przykład mieć więcej pokoi i więcej najemców, zmieniają funkcje pomieszczeń, potrafią z kuchni zrobić pokój, a z części salonu wnękę kuchenną bez wentylacji, wszystko to bez uzgodnień budowlanych, bez planów, po prostu nielegalnie. Kiedy dowiadujemy się o takich przypadkach, wdrażamy procedury kontrolne, informujemy właściwe instytucje państwowe, to żmudna droga, ale bywa skuteczna. To nie wszystko. Ci nowi właściciele nie są związani ze spółdzielnią, ich interesuje tylko zysk, co też ma konsekwencje, na przykład przy decyzjach dotyczących budynku. A najgorsze, że ci podnajemcy, najczęściej młodzi ludzie, zupełnie lekceważą wspólnotę i wspólną własność, stąd wzrost dewastacji, bywa że dźwigów właśnie, hałasy, brudzenie klatek, zanotowaliśmy nawet imprezy organizowane na dachach! Ale to już inny temat.

Red.: – Rzeczywiście inny: o nowych obyczajach, nie spółdzielczych...

R.L.: – Właśnie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wojewodzianka” Wrocław, ul. Drukarska 34

OGŁASZA AUKCJĘ NIEOGRANICZONĄ na wynajem następujących lokali użytkowych:

1. ul. Powstańców Śl. 116 – I piętro – lokal biurowy (nr ewidencyjny 07-12-000-293) – aukcja 02.10.2019 r. godz. 10⁰⁰.
2. ul. Powstańców Śl. 114 – I piętro – lokal biurowy (nr ewidencyjny 07-12-000-449) – aukcja 02.10.2019 r. godz. 10³⁰.
3. ul. Powstańców Śl. 118 – I piętro – lokal biurowy (nr ewidencyjny 07-12-000-373) – aukcja 02.10.2019 r. godz. 11⁰⁰.
4. ul. Drukarska 38 – parter – lokal usługowy (nr ewidencyjny 07-12-000-346) – aukcja 02.10.2019 r. godz. 11³⁰.
5. ul. Drukarska 38 – I piętro – lokal biurowy/usługowy (nr ewidencyjny 07-12-000-443) – aukcja 02.10.2019 r. godz. 12⁰⁰.
6. ul. Powstańców Śl. 114 – I piętro – lokal biurowy (nr ewidencyjny 07-12-000-437) – aukcja 02.10.2019 r. godz. 12³⁰.

Szczegółowe warunki ogłoszonych aukcji dostępne są na stronie www.wojewodzianka.pl.

Informacje telefoniczne pod nr tel. 71 367-43-31 wew. 19.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wojewodzianka” zastrzega sobie prawo odwołania, unieważnienia aukcji bez podawania przyczyn, uznania aukcji za niedającą rezultatu.