



**Tytuł DOBRA SPÓŁDZIELNIA 2013 r.  
dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostrobramska” w Warszawie**



Naszą Spółdzielnię zgłoszono do programu DOBRA SPÓŁDZIELNIA organizowanego przez Strefę Gospodarki Dziennika Gazety Prawnej Programie. Chodzi o wyłonienie, w oparciu o surowe kryteria, wąskiego grona najlepszych w Polsce spółdzielni mieszkaniowych, by w ten sposób wzmacniać wizerunek polskiej spółdzielczości mieszkaniowej i komunikować czytelnikom zasadnicze idee przyświecające potężnemu, polskiemu ruchowi spółdzielczemu. Program ma też na celu upowszechnianie i propagowanie dobrych wzorców, modeli oraz strategii funkcjonowania spółdzielni i wskazywanie, jak sprawnie zarządzać zasobami mieszkaniowymi.

W wyniku przeprowadzonej przez Kapitułę Programową weryfikacji zgłoszeń z terenu całej Polski, w dniu 11 czerwca Dyrektor Programu, pan Łukasz Osypiński, przekazał gratulacje na ręce Zarządu naszej Spółdzielni - uznano nas za godnych tytułu DOBRA SPÓŁDZIELNIA 2013.

Czujemy się bardzo wyróżnieni i cieszymy się, że doceniono nasze starania i sukcesy. Dziękujemy Kapitułę, ale też wszystkim Członkom i Mieszkańcom Spółdzielni – z gratulujemy Państwu, bo to nasz wspólny sukces!

25 września br. na łamach Dziennika Gazety Prawnej (Strefa Gospodarki) ukazał się artykuł (przedruk na str. 3) o Spółdzielni Mieszkaniowej Ostrobramska pod tytułem „Mieszkańcy są najważniejsi”. Bo u nas są naprawdę!

**W tym numerze:**

- Tytuł „DOBRA SPÓŁDZIELNIA 2013 r.” dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostrobramska” w Warszawie - str. 1
- Parkingi samochodowe - str. 2
- Droga wyjazdowa z Bazy Perkuna - str. 2
- Naloty na ścianach budynków - str. 2
- Okładziny na klatkach schodowych - str. 2
- Aktualna sytuacja w sprawach p.poż - str. 2
- Monity. Dlaczego warto je docenić - str. 2
- Wymiana koszy na śmieci i słupków - str. 2
- Siłownie plenerowe - str. 2
- Lato w mieście - za nami - str. 2
- Najładniejszy balkon - str. 2

# Parkingi samochodowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ostrobramska” informuje, że w następstwie złożenia rezygnacji Usługowej Spółdzielni „UNIWERSUM” z prowadzenia także ostatniego na naszym terenie parkingu strzeżonego z powodu znacznego spadku rentowności, a w konsekwencji ujemnego wyniku finansowego, zmuszeni zostaliśmy do przejęcia wszystkich parkingów i samodzielnego ich prowadzenia.

Próbowaliśmy powierzyć prowadzenie naszych parkingów doświadczonej firmie, lecz wobec lekceważenia obowiązków rozwiązaliśmy współpracę i przekazaliśmy sprawę na drogę postępowania sądowego (sprawa w toku).

W tej sytuacji Spółdzielnia deficytowe parkingi prowadzi samodzielnie. Choć znacząco zmniejszyliśmy koszty i podjęliśmy kilka akcji promocyjnych, bardzo trudno jest nam osiągnąć wynik dodatni. Największą pozycją były bardzo wysokie koszty czynszu dzierżawnego, wnoszonego do Urzędu Miasta.

Zwróciliśmy się z wnioskiem o zmniejszenie czynszu; odmówiono nam.

Wystąpiliśmy zatem bezpośrednio do Pani Prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz, przy aktywnym poparciu i

udziale Burmistrza naszej Dzielnicy Pana Tomasza Kucharskiego, z prośbą o nową decyzję. Najistotniejszym argumentem było przejęcie i samodzielne prowadzenie parkingów, a nie - podnajem, jak do niedawna.

Wkrótce nastąpiła nagłośniona w mediach wizyta pani Prezydent w naszym Osiedlu i w prywatnych mieszkaniach. Pani Prezydent przychylnie odniosła się do naszej prośby dotyczącej opłat, w wyniku czego otrzymaliśmy nową decyzję - o obniżeniu stawek opłat czynszu za parkingi, usytuowane na terenach należących do Miasta St. Warszawy.

Dzięki obniżonym opłatom za dzierżawę terenu, gdy tylko uzyskamy stabilny wynik finansowy na parkingach, można spodziewać się obniżek abonamentów.

Nie jest to częste w skali Warszawy, dlatego postanowiliśmy poinformować Spółdzielców o korzystnym wyniku naszych starań dzięki przychylności pani Prezydent

Hanny Gronkiewicz-Waltz. O obniżkach abonamentów zawiadomimy Państwa w stosownych ogłoszeniach na klatkach schodowych.

Zarząd SM Ostrobramska

## Droga wyjazdowa z Bazy Perkuna

Mamy drogę! Wreszcie nie trzeba się będzie wstydić dojazdu do naszej nieruchomości przy ul. Ostrobramskiej 73. W zeszłym miesiącu ruszyła budowa drogi, o którą nasza Spółdzielnia (a zwłaszcza Prezes Roman Redelbach) zabiegała od początku lat 90-tych.

Początkowo teren tzw. Bazy Perkuna przeznaczony był na bazę techniczno-eksploatacyjną dla RSM „Osiedle Młodych”. Obecnie jest nasz; znajdują się w tu wynajmowane lokale użytkowe.

W wyniku wielokrotnie zmienianych decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji TRASA SIEKIERKOWSKA, wjazd na teren naszej posesji odbywał się od ul. Ostrobramskiej, lecz bez możliwości wyjazdu!

Jedyna możliwość to był wyjazd przez bramę na tyłach Bazy, przez prywatną posesję, do której Spółdzielnia nie miała żadnych praw, choć właściciele umożliwili nam czasowe wykorzystanie prowizorycznej drogi. Istniało ryzyko, że w wyniku negatywnych działań urzędników miejskich możemy pozostać bez dostępu do drogi publicznej.

Korespondencja z Urzędem Miasta w sprawie rozwią-

zań komunikacyjnych uwzględniających dojazd do naszej nieruchomości trwała od roku, 1994 lecz Problem rozwiązała dopiero Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 03.12.2012 r. udzielająca zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, obejmującej budowę skrzyżowania drogi krajowej nr 2 z Trasą Siekierkowską - w zakresie budowy drogi dojazdowej na odcinku od ulicy Rodziewiczówny do naszej działki.

Do realizacji tej decyzji przystąpiono we wrześniu br., po uregulowaniu wszystkich spraw związanych z odszkodowaniem za nieruchomość przejętą pod budowę. W ten sposób zakończyła się wieloletnia batalia w zakresie budowy publicznej drogi dojazdowej do naszej nieruchomości przy ul. Ostrobramskiej 73 o powierzchni 9 702 m<sup>2</sup> gdzie mieści szereg lokali użytkowych, przynoszących dochody naszej Spółdzielni. Tych 200 m dojazdu dla Spółdzielni i jej Członków stanowi olbrzymią wartość.

Dziękujemy Pani Prezydent **Hannie Gronkiewicz-Waltz** za daleko idącą pomoc. **Droga od miesiąca jest w trakcie budowy!**

# Okładziny na klatkach schodowych

Realizowany systematycznie przez Spółdzielnię przyjęty na rok 2013 Plan remontów naszych zasobów przewiduje rozpoczęcie prac modernizacyjnych wejść i parterów klatek schodowych wszystkich 23 budynków wysokościowych na terenie Osiedla.

Wymianie ulegnie dotychczasowa posadzka. Na pod-

łodze i ścianach zostaną położone płytki gresowe w kolorze beżu i brązu (wzór do wglądu w siedzibie Spółdzielni).

Wymianie ulegną również tablice informacyjne oraz oświetlenie na parterach. W wejściach do klatek schodowych zamontowane zostaną nowe wycieraczki.

**Dziennik Gazeta Prawna 25 września 13 (nr 186), przedruk:**

## MIESZKAŃCY SĄ NAJWAŻNIEJSI

Tak najkrócej można podsumować ideę, która przyświeca pracy Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostrobramska” w Warszawie. Mimo zaledwie dziewięcioletniego okresu funkcjonowania, wpisała się ona trwale w środowisko dzielnicy Praga Południe, głównie ze względu na zakrojoną na szeroką skalę działalność społeczno - wychowawczą. Inicjatywy podejmowane przez SM „Ostrobramska” zostały dostrzeżone i w czerwcu bieżącego roku otrzymała ona tytuł Dobrej Spółdzielni 2013.

### **W trosce o zasoby**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ostrobramska” powstała w 2004 roku, poprzez wydzielenie się ze struktur RSM „Osiedle Młodych”. Obecnie tworzy ją około 10 tys. mieszkańców którzy zasiedlają 23 budynki mieszkaniowe oraz kompleks usługowo - mieszkaniowy.

- *Pomimo tego, iż zdecydowana większość zasobów naszej Spółdzielni liczy już ponad 30 lat, to ich standard jest na bieżąco podnoszony* - informuje Jolanta Zielińska, członek zarządu Spółdzielni. - *Wszystkie budynki zostały ocieplone i opomiarowane, wymieniona została stolarka okienna. Obecnie trwają prace nad dostosowaniem budynków do obowiązujących przepisów przeciwpożarowych. Rozpoczynamy też modernizację parterów i wejść do klatek schodowych.*

### **Dla każdego coś... kulturalnego**

Prawdziwe „oczko w głowie” Spółdzielni stanowi jed-

nak działalność społeczno - wychowawcza. Roman Redelbach, Prezes SM „Ostrobramska” jest szczególnie dumny z działalności Klubu Osiedlowego „Relax”, dysponującego m.in. salą mogącą jednorazowo pomieścić ponad 100 widzów: - *W ubiegłym roku na działalność społeczno - wychowawczą przeznaczaliśmy ponad 230 tys. zł. Staramy się przy tym, aby z bogatej oferty zajęć mogli skorzystać wszyscy nasi mieszkańcy.* Dla dzieci prowadzone są m.in. lekcje języka angielskiego oraz gry na gitarze i pianinie. Z myślą o nich organizuje się też coroczne akcje „Lato w mieście” i „Zima w mieście” oraz pikniki z okazji Dnia Dziecka. Z kolei dorośli korzystają z bogatej oferty zajęć malarskich i rękodzieła artystycznego, najstarsi zaś mieszkańcy spotykają się w Kole Seniora. W klubie działają również sekcje brydżowa i tenisa stołowego. Dumą praskich spółdzielców jest chór kobiecy chór „Witolin” oraz zespół wokalny „Ostrobramska nuta - Amore Mio”, zdobywcy nagród w krajowych konkursach. Klub Osiedlowy gości również gwiazdy operowe. Swoje recitale mieli tu m.in. Anna Wierzbicka, Justyna Reczniedi i Dariusz Górski, soliści Warszawskiej Opery Kameralnej. Jednym z najbardziej spektakularnych wydarzeń był koncert chopinowski, zorganizowany w 2011 roku przez Elżbietę Penderecką pomiędzy blokami osiedla.

Bogdan Leszczorz

## Wymiana koszy na śmieci na terenie całego Osiedla

Z oszczędności pozyskanych dzięki skutecznej segregacji odpadów przez naszych mieszkańców sfinansowana zostanie jeszcze w tym roku wymiana koszy na śmieci na terenie całego Osiedla. Dotychczasowe kosze są już bardzo stare i często zdewastowane, a ponadto ich konstrukcja umożliwia ptakom dostęp do zawartości, nieustannie

rozrzucaanej wokół.

Mamy nadzieję, że dokonany wraz z Radą Nadzorczą wybór nowego kosza przypadnie Państwu do gustu. Nasze Osiedle, a zwłaszcza ocieplone nie tak dawno budynki, z pewnością zyskają kolejny estetyczny element otoczenia.

# Naloty na naszych budynkach

Ponieważ niektórzy mieszkańcy zgłaszają zaniepokojenie brudnoszarymi nalotami (grzyby, glony), pojawiającymi się na ocieplonych nie tak dawno budynkach, chcemy podzielić się z Państwem kilkoma istotnymi informacjami na ten temat.

Glony i grzyby należą do najstarszych mikroorganizmów na Ziemi, dostosowanych do życia w wielu środowiskach. Pojawiają się m.in. na kamieniu, drewnie, metalu, szkłe, a także na fasadach, na których tworzą nalot: zielony (glony), czarny (grzyby) lub zielono-czarny (glony i grzyby razem). W 2001 r. w fachowych kręgach nasiliły się dyskusje o tym, czy docieplane elewacje są silniej atakowane przez glony i grzyby niż powierzchnie innych fasad.

## **Najczęściej stawiane pytania brzmią:**

- jaka jest różnica w występowaniu nalotu na docieplonych i niedocieplonych fasadach?
- czy istnieją tynki lub powłoki malarskie, które silniej pokrywają się nalotem?
- czy fasady ocieplone materiałem termoizolacyjnym grubości ponad 8 cm są bardziej atakowane przez glony i grzyby?
- jakie są najskuteczniejsze metody postępowania w walce z osiedlonymi koloniami glonów i grzybów?

## **W jakich warunkach występują grzyby i glony?**

W latach 1999-2001 w laboratorium mikrobiologicznym firmy Caparol przebadano 56 próbek nalotu pobranych z różnych fasad budynków i przeanalizowano ich skład. W trzynastu przypadkach stwierdzono, że były to glony i grzyby razem. Ponadto w wielu próbkach pewne rodzaje grzybów występowały razem. Z wyników można wnioskować, że fasady porastają przeważnie grzybami *Alternaria* i *Cladosporium*. Oba rozsiewają zarodniki w powietrzu przede wszystkim w miesiącach letnich. Są to grzyby czerniejące, dlatego pokryte nimi powierzchnie domów sprawiają wrażenie brudnoszarych. Glony wymagają do życia podobnych warunków jak grzyby. Zielony, szary lub czarny nalot występuje na fasadach nierównomiernie - glony i zarodniki grzybów są wprawdzie transportowane przez wiatr wszędzie, ale nie wszędzie mogą się rozmnażać, ponieważ odpowiednie do ich wzrostu warunki wilgotnościowe, cieplne i pokarmowe występują na różnych fasadach w różnym nasileniu.

Czynniki mające duży wpływ na wilgotność powierzchni fasady to:

- przypadająca w danym roku liczba dni, w których występują opady i mgła;
- błędy projektowe i wykonawcze, związane np. ze złym odprowadzaniem wody z dachu, rozpryskującą się wodą w rejonie cokołów;
- nachylenie powierzchni; bardziej nachylone powierzchnie są silniej nażone na działanie opadów atmosferycznych niż powierzchnie pionowe, z których woda spływa szybciej;

- podsiąkająca wilgoć z podłoża, nawilżająca powierzchnię fasady (oprócz wody opadowej i rozpryskowej);
- zacinienie fasady, ponieważ powierzchnie zacienione pozostają dłużej wilgotne;
- ruchy powietrza; miejsca o ograniczonym przepływie powietrza schną wolniej.

Jak wynika z pozyskanych przez spółdzielnię danych, z regionów położonych z dala od zbiorników wodnych, pochodzi wiele zgłoszeń dotyczących ciemnych powierzchni na fasadach, co wskazuje na kolonie grzybów. Kolonie glonów zasiedlają przede wszystkim obszary budynków o zwiększonym obciążeniu wodą, np. w rejonie cokołów. Z terenów położonych blisko wybrzeża i obszarów podmokłych zgłoszenia dotyczą przede wszystkim nalotu glonów na fasadach. Przypuszczalnie więc przy mniejszej ilości wilgoci na fasadach przeważają grzyby pleśniowe, a przy większej wilgoci w powietrzu lub większej ilości wody na powierzchni - glony. Może się też zdarzyć, że te same powierzchnie przebarwiają się raz na zielono, a raz na czarno, w zależności od pory roku i związanych z nią różnic wilgotności i temperatury

Nalot glonów i grzybów stwierdzono przede wszystkim w małych miejscowościach oraz na obrzeżach miast. Zjawisko to można wytłumaczyć tym, że znajduje się tam więcej terenów zielonych, w związku z czym większa jest wilgotność powietrza i niższa temperatura, a „parcie infekcyjne” komórek glonów i zarodników grzybów z otoczenia silniejsze. Na tereny wiejskie z kolei przypada szczególnie duża ilość zarodników, a także pyłów i aerozoli nawozów pochodzących z prac polowych. Innym wyjaśnieniem, brzmiącym nieco paradoksalnie, jest dobra jakość powietrza. Przemysł i motoryzacja szkodzą środowisku w mniejszym niż kiedyś stopniu, w wyniku postępu technicznego i rygorystycznych norm czystości spalin. W wyniku tego organizmy porastające ściany mają lepsze warunki do rozwoju i napotykają na istotne trudności tylko w obszarach koncentracji zanieczyszczeń, a więc w większych aglomeracjach czy też w sąsiedztwie traktów komunikacyjnych.

W pobliżu prawie wszystkich badanych obiektów rosną drzewa. Stanowi to wskazówkę, że rozwój glonów i grzybów pozostaje z nimi w ścisłym związku, a nawet może być stymulowany przez rosnącą w pobliżu zielenią. Pyłki z drzew osiadają na fasadach i tworzą pożywkę dla glonów i grzybów, a ponadto na drzewach zawsze występują kolonie glonów i grzybów i dlatego ich działanie w pobliżu drzew jest szczególnie silne. Drzewa rzucają cień na fasadę i chronią przed wiatrem, przez co zacienione powierzchnie pozostają dłużej wilgotne, a z powodu ciągłego wyparowywania wody przez liście drzew zwiększa się wilgotność powietrza w ich cieniu zimą i latem. Prowadzi to do zwiększenia ilości wilgoci na powierzchni budynków

i budowli.

W wypadku wielu badanych obiektów nalot glonów i grzybów występował też na innych fasadach w okolicy. Stanowi to kolejny argument przemawiający za tym, że rozwój glonów i grzybów zależy nie tylko od typu powierzchni, ale też od mikroklimatu panującego w danej okolicy.

Usytuowanie powierzchni z wyjątkowo silnie rozwiniętym nalotem glonów i grzybów w badanych obiektach było następujące:

- północ - ponad 50%;
- zachód - ponad 50%;
- wschód - poniżej 10%;
- południe - poniżej 2%.

W sumie to ponad 100%, ponieważ zdarzały się przypadki porostania więcej niż jednej strony. Fakt, że problem dotyczy przede wszystkim fasad północnych i zachodnich, można tłumaczyć następującymi przyczynami:

- promienie słoneczne nie osuszają fasad północnych, które są dłużej wilgotne niż powierzchnie usytuowane na innych stronach;

- fasady zachodnie są najczęściej moczone przez deszcz, ponieważ najczęściej wiatry wieją z tego kierunku, kierując odpowiednio opady.

Na fasadach południowych rzadko występują większe kolonie glonów i grzybów, ponieważ ich powierzchnie są szybciej osuszane przez promienie słoneczne niż pozostałe ściany budynku, a promieniowanie UV zabija komórki glonów i zarodniki grzybów. Glony i grzyby rosną przeważnie w zimnej połowie roku, gdy ilość wilgoci na powierzchni elementów budowlanych jest największa.

Obserwacje potwierdziły, że w zimnych okresach roku fasady są ciemniejsze, a w ciepłych - jaśniejsze. W badanych obiektach 80% fasad porażonych grzybami i glonami było ocieplonych, a tylko 20% niedocieplonych. W związku z tym istnieją dwie teorie:

- na ocieplonych fasadach, ze względu na niewielką akumulację bardzo cienkiej warstwy zewnętrznej, ciepło dużo szybciej wypromieniowuje, przez co znacznie częściej spada temperatura powierzchni i wykrapla się woda kondensacyjna, wspomagająca rozwój kolonii glonów i grzybów;

- w zimie powierzchnie ocieplonych fasad pozostają dłużej wilgotne, ponieważ są zimniejsze niż powierzchnie fasad nieocieplonych (ze względu na mniejszy strumień ciepła przenikającego z wnętrza budynku na zewnątrz).

Argumentem przemawiającym za tą hipotezą jest również fakt występowania mniejszej ilości glonów i grzybów na mostkach cieplnych, np. u zwieńczenia stropów międzypiętrowych, przy słupach w budynkach o konstrukcji szkieletowej czy przy główkach kołków mocujących płyty ocieplające. Natomiast grubość warstwy termoizolacji (powyżej/poniżej 8 cm) nie odgrywa żadnej roli.

Każda powierzchnia może zostać zaatakowana przez glony i grzyby. Najbardziej zagrożone są tynki z żywic syntetycznych bez dodatku biocydów. Nie było natomiast reklamacji w wypadku niemalowanych tynków wapienno-cementowych, tynków z żywic syntetycznych z dodatkiem

biocydów oraz farb z odpowiednią ilością spoiwa, zasychających w miarę możliwości bez tworzenia pęknięć i porów. Nie zanotowano również reklamacji dotyczących powierzchni pomalowanych farbami z dodatkiem biocydów. Można więc wyciągnąć wniosek, że na osiedlenie się glonów i grzybów większy wpływ ma skład chemiczny podłoża niż np. jego absorpcja wody, przepuszczalność pary wodnej i hydrofobowość.

Na wielu fasadach z biegiem lat kolonie mikroorganizmów stają się coraz większe. Odnotowano jednak również przypadki zahamowania rozwoju glonów i grzybów po dwóch latach od wykonania nowych powłok malarskich lub ocieplenia. Może to wskazywać na potrzebę odróżniania „szybkiego ataku” od długotrwałego pokrywania się nalotem. „Szybki atak” zależy prawdopodobnie przede wszystkim od obecności rozpuszczalnych w wodzie cząsteczek organicznych na powierzchni świeżo wykonanych wypraw i powłok malarskich, które z czasem są rozkładane przez czynniki pogodowe. W ten sposób można też wytłumaczyć, dlaczego w wielu przypadkach powłoki wykonane z materiału zawierającego biocydy przez długi czas chronią przed szybkim osiedlaniem się glonów i grzybów, mimo iż z biegiem czasu biocydy ulegają wyptukiwaniu.

Teoria ta stanowi podstawę kolejnych badań nad tym, które składniki farb, zapraw klejących i wypraw tynkarskich są pożywką dla glonów i grzybów, szczególnie rodzajów *Alternaria* i *Cladosporium*. Pierwsze wyniki wskazują na pochodne celulozy (kleje) i włókna celulozowe, bardziej niż na wodne dyspersje żywic syntetycznych przyswajane przez grzyby pleśniowe. W przypadku, gdy znane są związki, które działają hamująco na wzrost niepożądanych organizmów, można opracować skuteczne biocydy.

#### **Możliwości naprawy**

W przypadku, gdy na obiekcie pojawiły się glony i grzyby, należy:

- w miarę możliwości całkowicie usunąć nalot (stosując odpowiedni strumień wody pod ciśnieniem);

- powierzchnie pokryte nalotem pomalować jeden do dwóch razy roztworem odpowiednio

dobranego środka dezaktywującego (np. Caparol Capatox), następnie pozostawić do wyschnięcia i nie zmywać;

- pomalować fasadę jeden lub dwa razy glono- i grzybobójczą farbą fasadową (np. Caparol

Thermosan lub Caparol Amphibolin W) - niepęczniejącą, pobierającą i zatrzymującą niewielką ilość wody.

Pomimo zastosowania środków zapobiegawczych i ochronnych, fasada prędzej czy później straci właściwości glono- i grzybobójcze. Oznacza to, że okresowo należy te działania powtarzać. Trudno przewidzieć, jak często, ponieważ ma na to wpływ wiele czynników, odmiennych w przypadku poszczególnych obiektów. Z doświadczeń firmy Caparol wynika, że z reguły fasadę należy pokrywać środkami glono- i grzybobójczymi nie częściej, niż co 5 lat.

# Aktualna sytuacja w sprawach p.poż.

Aktualną sytuację Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostrobramska” w zakresie problematyki p.poż. oddaje ostatnia nasza korespondencja z Komendantem Miejskim PSP m.st. Warszawy, z którą chcielibyśmy Państwa zapoznać.

**Komendant Miejski  
Państwowej Straży Pożarnej  
m.st. Warszawy  
ul. Polna 1  
00-622 Warszawa**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ostrobramska” nawiązując do ostatnich kontroli PSP i do zapowiedzi dalszych w budynkach przy ul. Łukowskiej 3, Ostrobramskiej 84, Łukowskiej 15, Komorskiej 4 pragnie zapewnić, że nigdy nie kwestionowaliśmy nakładanych na nas obowiązków określanych w kolejnych Decyzjach Straży Pożarnej. Zdajemy sobie sprawę, że obowiązek wykonania nakazów spoczywa na Spółdzielni jako zarządcy budynku – stosownie do art. 4 ust. 1 i ust. 1 i ustawy z dnia 24.08.1991 o ochronie przeciwpożarowej (tj. Dz. U. 2009 r. Nr 178, poz. 1380) i że jako zarządzający ponosimy odpowiedzialność za naruszenie przepisów przeciwpożarowych w przypadku niewykonania powyższych decyzji.

Pragniemy jednak przypomnieć, że w sierpniu 2011 r. przesłaliśmy Państwu kompleksowy, wieloletni plan prac z zakresu ochrony przeciwpożarowej, który pozwala nam na sukcesywne, w ramach naszych możliwości finansowych, wykonywanie robót z zakresu ochrony przeciwpożarowej we wszystkich budynkach naszego Osiedla. Plan ten został opracowany przez specjalistów do spraw ochrony przeciwpożarowej i po uzgodnieniach z Państwem mieliśmy nadzieję, że będziemy mogli spokojnie realizować obrany cel, w ramach realnych środków finansowych, gdyż w dobie obecnego kryzysu ewentualne podwyżki opłat z tytułu konieczności wykonania robót p.poż. nie są możliwe. Celem poprawy w istotny sposób bezpieczeństwa naszych mieszkańców Rada Nadzorcza Uchwałą nr 12 z dnia 24.10.2011r. przyjęła do realizacji wieloletni planu robót ppoż w budynkach SM „Ostrobramska”, który konsekwentnie realizujemy. Dlatego też jesteśmy niemile zaskoczeni kolejnymi kontrolami i zapowiedziami następnymi, co być może oznacza, że kierownictwo SP nie przyjęło do wiadomości naszych poprzednich ustaleń co do terminu ich realizacji. Mamy nadzieję, że częstotliwość kontroli Straży Pożarnej nie będzie uzależniana od anonimowych wystąpień lokatorów w tych sprawach.

Jednocześnie Zarząd i Rada Nadzorcza naszej Spółdzielni napotyka w niektórych budynkach na bardzo zdecydowany opór polegający na:

- 1) fizycznym blokowaniu i udaremnianiu robót,
- 2) prowadzeniu przez mieszkańców nieodpowiedzialnych akcji ulotkowych,
- 3) zgłoszeniu a następnie przegłosowywaniu przez Walne Zgromadzenie uchwały o wstrzymaniu robót p.poż na Osiedlu (w załączeniu kserokopia Uchwały WZCz SM Ostrobramska” z dnia 24.06.2013)
- 4) odwoływaniu się do organów administracji (Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego oraz Prezydenta m.st. Warszawy), co w konsekwencji spowodowało wstrzymanie robót p.poż rozpoczętych zgodnie z decyzjami PSP.

Niedające się przewidzieć w wyniku zmasowanych kontroli wydatki tylko przyczynią się do zaostrzenia i tak skomplikowanej sytuacji. Mieliśmy nadzieję, że Straż Pożarna zaakceptuje oparty na profesjonalnym opracowaniu (przez Firmę PROTECT) harmonogram robót p.poż., który pozwala Spółdzielni na realizację wszystkich prac w sposób przewidywalny finansowo.

Niestety mieszkańcom trudno zrozumieć, że uzasadnione jest wprowadzanie nowych skutecznych rozwiązań ochrony przeciwpożarowej także w starych 30-letnich budynkach mieszkalnych. W związku z powyższym zakroiliśmy na szeroką skalę działania propagandowe, które naszym zdaniem pomogą lokatorom zrozumieć, że nie jest to wymysł Zarządu, ale konieczność. Staraliśmy się i nadal staramy przybliżyć mieszkańcom problem bezpieczeństwa przeciwpożarowego poprzez omówienie tematu w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków oraz poprzez bieżące publikacje w naszym spółdzielczym biuletynie informacyjnym i artykułach zamieszczanych na stronie internetowej Sp-ni. Przekonanie jednak mieszkańców jest bardzo trudne i wymaga czasu.

W związku z powyższym jeszcze raz pragniemy zapewnić, że sprawy podniesienia bezpieczeństwa pożarowego są przez nas traktowane priorytetowo i będziemy realizować zalecenia PSP jednak musi się to odbyć bez nadmiernego przenoszenia na mieszkańców całego ciężaru ponoszenia kosztów związanych z dostosowaniem budynków do nowych przepisów przeciwpożarowych.

Zarząd SM „Ostrobramska”

# Monity.

## Dlaczego warto je doceniać?

Działania windykacyjne, prowadzone przez naszą Spółdzielnię, opierają się przede wszystkim na Statucie SM „Ostrobramska”. Staramy się na bieżąco informować Państwa o zaległości występującej na koncie opłat z tytułu użytkowania lokalu.

Wielokrotnie, w bezpośredniej rozmowie w dziale czynszów, prosiliśmy Państwa o wysyłanie zawiadomień dotyczących nawet kilkuzłotowego zadłużenia. Argument był zawsze ten sam – o tak niskiej zaległości zdecydowana większość Państwa nie wie, więc nie wyrównuje wpłat. Nie są to przypadki jednostkowe- w skali całego osiedla

ilość osób z zadłużeniem do 10 zł jest naprawdę wysoka. Wysłanie informacji o występowaniu takiego zadłużenia przynosi oczekiwany skutek. Zdecydowana większość mieszkańców natychmiast reguluje zaległości.

Natomiast w stosunku do osób najwyżej zadłużonych prowadzone są sprawy sądowe oraz postępowania egzekucyjne zmierzające do licytacji mieszkania lub eksmisji z zajmowanego lokalu. Warto być na bieżąco ze stanem swojego konta, bo im wyższe zadłużenie, tym trudniej je spłacić. Monity przypominają, że problem się pojawił. Oby jak najrzadziej!

## Siłownie plenerowe

M. st. Warszawa buduje siłownie plenerowe! W naszej dzielnicy ma ich powstać 9, a wśród proponowanych lokalizacji znajdują się takie, które są na naszym terenie. To wyjątkowo trafiony pomysł, który spotka się z pewnością z wielką wdzięcznością nie tylko młodych i silnych.

Wszystkie wstępne czynności dokonywane są przy dużym zaangażowaniu Burmistrza Dzielnicy pana Toma-

sza Kucharskiego.

Końcowy efekt jest jednak uzależniony od wyników głosowania na stronie internetowej, o którym informowaliśmy w ogłoszeniach na klatkach schodowych. Termin oddawania głosów minął 10 października, obecnie miasto opracowuje wyniki.

## Lato w mieście - za nami

Akcja „Lato w Mieście 2013” w klubie „Relax” trwała od 1 do 19 lipca 2013r. Przygotowano program dla dzieci w wieku od 7 do 15 lat. W akcji wzięło udział 46 uczestników.

Korzystaliśmy z jak największej liczby atrakcji i zajęć wybranych

z wyjątkowo bogatej oferty przekazanej przez Urząd Miasta St. Warszawy za pośrednictwem Pani Beaty Bilewicz z Zespołu Sportu i Rekreacji Urzędu Dzielnicy Praga Południe. Uczestniczyliśmy w oficjalnym rozpoczęciu akcji, w Parku Agrykola, w dniu 4.07.2013r.

W trakcie trwania akcji dzieci dwa razy w tygodniu korzystały z basenu Wodnik. Zorganizowane zostały również:

- dwa wyjścia do kina Luna oraz Kinoteki
- zajęcia edukacyjne i zwiedzanie Muzeum Kolejnictwa
- lekcja wychowania obywatelskiego połączona ze zwiedzaniem Sejmu RP
- wycieczka do manufaktury cukierniczej „Cukrowa Sowa” połączona z własnoręczną produkcją lizaków
- wycieczka do Muzeum Pragi połączona z lekcją

historyczną o powstaniu Pragi

- plenerowe spotkanie na Starym Mieście pt. Staromiejski Zwierzyniec – zwiedzanie Starówki z przewodnikiem oraz wizyta w Centrum Interpretacji Zabytku (oddział Muzeum Historycznego) poświęcona 60. rocznicy odbudowy Starego Miasta

- wycieczka do warszawskiego ZOO – zwiedzanie nowych atrakcji, min. zwiedzanie rekinarium

Na terenie Klubu odbywały się m.in.:

- zajęcia warsztatowe rękodzieła artystycznego (tworzenie zabawek zręcznościowych)

- spotkanie z Policją pt.: Bezpieczne wakacje

- zajęcia świetlicowe, plastyczne i rekreacyjne

Tegoroczna słoneczna pogoda pozwoliła nam na codzienne przeprowadzanie zajęć na świeżym powietrzu, m.in. na certyfikowanych placach zabaw, w fontannach pod Nowym Miastem, spacerów po Starym i Nowym Mieście.

Nad bezpieczeństwem dzieci i organizacją przedsięwzięcia czuwała kadra opiekunów-wychowawców. Na te stanowiska zatrudnieni zostali doświadczeni nauczyciele mający bardzo dobry kontakt z dziećmi. Na boiskach pobliskich szkół dzieci uczestniczyły

*c.d. na str. 8*

# Lato w mieście - za nami - c.d. ze str. 7

w zajęciach sportowych i rekreacyjnych. Zróżnicowanie wieku uczestników akcji stwarza duże wyzwania organizacyjno wychowawcze, pomimo to staraliśmy się zapewnić swobodną atmosferę i interesujące zajęcia dla wszystkich grup wiekowych.

Serdecznie dziękujemy personelowi kuchni i stołówki Szkoły Podstawowej nr 141 im. majora Henryka Sucharskiego za miłe przyjęcie nas i żywienie dzieci smacznie i zdrowo.

Opinie, wyrażane przez dzieci i rodziców zarówno podczas, jak i na zakończenie akcji w Klubie „Relax”, były bardzo pozytywne, wielokrotnie powtarzały się pytania o kolejne planowane wakacyjne spotkania. Rozstawaliśmy się słodkim poczęstunkiem podczas wystawy prac plastycznych wykonanych przez dzieci.

Podsumowując, kolejną akcją „Lato w mieście” możemy uznać za udaną, co zawdzięczamy naszym dzieciom a

także zaangażowaniu oraz profesjonalizmowi kadry.



## Najładniejszy balkon w Warszawie

W tegorocznym plebiscycie na najpiękniejszy balkon w Warszawie głosami czytelników (miesięcznik „Magnolia”) i internautów (e-ogrody.pl) wygrał balkon naszej mieszkanki, pani Elżbiety Golińskiej z ul. Łukowskiej.

Gratulujemy i zachęcamy wszystkich mieszkańców do dbania o te słoneczne wizytówki naszych domów!

Redaguje zespół.

Wydawca : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ostrobramska”: 04-174 Warszawa; ul. Tarnowiecka 7, e-mail [info@smo.waw.pl](mailto:info@smo.waw.pl)  
[www.smo.waw.pl](http://www.smo.waw.pl)