



## Z życia Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

# To zrobiliśmy za pieniądze od mieszkańców

## Jedna z największych w Polsce

W zasobach Spółdzielni mieszka kilkadziesiąt tysięcy pabianiczian. Zajmują 15.038 mieszkań o łącznej powierzchni 729.749,34 metrów kwadratowych.

Spółdzielnia ma 68 lat, więc tak naprawdę już czwarte, a może nawet piąte pokolenie zamieszkuje pabianickie spółdzielcze bloki. Zgodnie z zapisami w aktach założycielskich Spółdzielnia swój początek ma w 1957 roku. Nasza Spółdzielnia zajmuje powierzchnię blisko 115 hektarów, na której mamy 308 budynków mieszkalnych.

- Głównym celem działań Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest zapewnianie mieszkańcom jak najlepszych warunków zamieszkiwania - mówi **Wacław Maciej Przybylski**, prezes Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. - Jest to ogromne wyzwanie, gdyż te 308 bloków z każdym rokiem jest, jak my, coraz starsze. Wymaga też coraz więcej pracy, aby utrzymać je przede wszystkim w dobrym stanie technicznym. Dlatego praktycznie każdy pracownik Spółdzielni ma za podstawowe zadanie dbać o te bloki, jak o własny dom. Tak, by mieszkańcom żyło się nadal bezpiecznie i w miarę komfortowo.

Dlatego między innymi w sąsiedztwie bloków przybywa miejsc postojowych. Od 2010 roku powstało 2.646 nowych „parkingów” dla naszych samochodów. Wydzielone zostały też stanowiska dla osób z niepełnosprawnością. Mamy ich już 211.



## Termomodernizacja to... energooszczędne i kolorowe bloki



Nadal najważniejszym wyzwaniem Zarządu Spółdzielni jest termomodernizacja, bo dzięki niej mamy energooszczędne, odnowione, wzmocnione i kolorowe bloki, które posłużą nam zapewne kolejne 68 lat, a może i dłużej. Mamy już 233 docieplone budynki. Prace termomodernizacyjne w zasobach Spółdzielni są wykonywane od blisko 20 lat.

- Ten wynik cieszy, bo ponad 75 procent naszych zasobów przeszło już te gruntowne remonty. Budynki najstarsze i w najgorszym stanie są już wyremontowane poprzez termomodernizację - wyjaśnia **prezes Przybylski**. - Staramy się, aby pozyskiwać skąd się tylko da środki zewnętrzne na te prace. Dzięki temu mniej angażujemy własnych środków.

Ale to wszystko kropla w morzu potrzeb, bo z każdym rokiem te środki są „zżerane” przez inflację i niesamowicie rosnące koszty związane z robotami budowlanymi, w tym przede wszystkim koszty materiałów budowlanych.

Do końca 2024 roku termomodernizacja kosztowała Spółdzielnię 112.831.963 zł, natomiast pozyskaliśmy na ten cel 16.641.620 zł. Wynika z tego, że tylko niewielka część prac dotycząca termomodernizacji podlega dofinansowaniu. Środki te uzyskaliśmy z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi. Korzystaliśmy z różnych programów, które zmieniają się niemal w każdym roku.

Możemy śmiało powiedzieć, że dzięki naszej termomodernizacji całe Pabianie wypiękniały, bo kolorowe i wyremontowane bloki Spółdzielni dodały urody naszemu miastu.

### 233 docieplone bloki to 75 procent zasobów PSM:

Administracja nr 1 - na 54 bloki 53 przeszły termomodernizację

Administracja nr 2 - na 56 bloków 52 przeszły termomodernizację

Administracja nr 3 - na 65 bloków 50 przeszło termomodernizację

Administracja nr 4 - na 66 bloków 38 przeszło termomodernizację

Administracja nr 5 - na 67 bloków 40 przeszło termomodernizację

## Mamy LED-y na naszych korytarzach

18 tysięcy nowoczesnych opraw zostało zamontowanych w ciągu 5 lat, bo na taki okres została rozłożona ta ogromna inwestycja.

- LED-y na naszych korytarzach, piwnicach, przed wejściami do budynków to oszczędność i funkcjonalność, ale również bezpieczeństwo - podkreśla **prezes Przybylski**. - Osiągnęliśmy to dzięki inwestycji, jaką była wymiana tradycyjnego oświetlenia na energooszczędne typu LED z czujnikami ruchu i czujnikami zmierzchowymi.

Dziś możemy wygodnie i oszczędnie oświetlać części wspólne budynków, czyli miejsca, z których korzystają wszyscy mieszkańcy bloku. Są to klatki schodowe, korytarze piwnic i strefy przed wejściami do budynków. A oprawy typu LED są sterowane czujnikami: ruchu, natężenia światła i czasu świecenia. Te wewnątrz zapalają się wtedy, gdy ktoś wchodzi do pomieszczenia. Natomiast oprawy zamontowane przy wejściach do budynków wyposażone są w czujniki zmierzchowe. Włączają się, gdy zapada zmrok, a gasną rano, gdy jest już widno. W budynkach wysokich w korytarzach ewakuacyjnych na dwunastych kondygnacjach, a także w innych niedoświetlonych światłem dziennym (z powodu braku okien) zamontowane zostały oprawy z dodatkową funkcją żarzenia źródeł światła oraz oprawy awaryjno-ewakuacyjne z dwugodzinnym okresem świecenia po zaniku napięcia.

Ważnym atutem nowego oświetlenia jest znaczna oszczędność energii. Jednak najważniejsza kwestia to poprawa bezpieczeństwa. Dzięki LED-om mieszkańcy mogą czuć się bardziej komfortowo po zmroku. Nowe oświetlenie zostało zamontowane we wszystkich 308 blokach.







Z życia Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

## To zrobiliśmy za pieniądze od mieszkańców

### Bezpieczne windy zgodne z normami Unii Europejskiej

Następna ogromna inwestycja w **BEZPIECZEŃSTWO MIESZKAŃCÓW NASZEJ SPÓŁDZIELNI** to wymiana starych, „zdezelowanych” i niebezpiecznych wind na bezpieczne i spełniające już wszystkie normy Unii Europejskiej.

- Wszystkie stare windy w blokach naszej Spółdzielni zostały już wymienione na nowe. Mamy ich w sumie 85 - przyznaje **Wacław Maciej Przybylski, prezes Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej**. - My dzięki determinacji mamy to za sobą w stu procentach. Teraz w całej Polsce spółdzielnie mieszkaniowe i zarządcy budynków wysokich starają się wymieniać dźwigi starej generacji na nowe, ale spotyka się to z ogromnymi problemami i idzie bardzo wolno.

Z wysokich budynków znikają, bo muszą zniknąć, windy montowane w latach 1970-1992. Takie są wymogi Unii, ale też wymogi zdroworozsądkowe, zgodnie z którymi dźwigi montowane w wieżowcach muszą spełniać normy Unii Europejskiej.

W tych starych między innymi największym problemem był wadliwy system ryglowania drzwi, który podatny był na ingerencję niepożądanych osób. Mogło się zdarzyć, że po naciśnięciu przycisku drzwi się otworzyły, a kabiny wewnątrz nie było. Ponadto zużyte elementy w starych windach prowadzące kabinę często powodowały zatrzymanie pracy dźwigu. Sytuacje te wymagały natychmiastowej interwencji i wymiany zużytych elementów napędu. To wiązało się z dużymi kosztami przywrócenia dźwigu do stanu dopuszczającego do bezpiecznego użytkowania. Dlatego wymiana wind była ze wszelkich miar konieczna.

Nowe windy są energooszczędne i lepiej dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, ale przede wszystkim są zgodne z coraz wyższymi wymaganiami dotyczącymi bezpieczeństwa. Wyposażone zostały w wielofunkcyjny panel sterowania, który w razie awarii umożliwia bardzo szybkie połączenie się z kabiną z ekipami konserwacyjnymi. Nowe windy posiadają automatyczne drzwi szybowe i kabinowe z płynnym napędem i kurtyną świetlną. Komfortowe przemieszczanie się zapewnia również mechaniczna, grawitacyjna wentylacja. W Administracji nr 1 wymieniono 16 wind, w Administracji nr 2 - 26, w Administracji nr 3 - 29, w Administracji nr 4 - 8, a w Administracji nr 5 - 6.

### Likwidacja niebezpiecznych piecyków gazowych

Piecyki zostały zdemonstrowane, a ciepła woda jest dostarczana do mieszkań z miejskiej sieci, która jest bezpieczna, bezobsługowa i tańsza od podgrzewania niebezpiecznymi piecykami.

- Kolejnym zadaniem, które się już zakończyło, a było moim nazwijmy to osobistym wyzwaniem, to była właśnie całkowita likwidacja w naszych blokach także niebezpiecznych piecyków gazowych do podgrzewania wody - mówi **prezes Przybylski**.

Piecyki wybuchały, powodując nieustannie zagrożenia dla życia nie tylko mieszkańców danego mieszkania, ale też dla całego bloku. To kolejna z najważniejszych inwestycji ostatnich lat dla mieszkańców. Dzięki tej wymianie ryzyko zatrucia czadem zostało wykluczone do minimum. Likwidację piecyków Spółdzielnia przeprowadziła w 3.877 mieszkaniach w 73 budynkach.

- Jak widać po liczbach, ten problem dotyczył niemal co czwartego bloku w naszych zasobach - zauważa **prezes Przybylski**. - Dodatkowym udogodnieniem jest fakt, że teraz po odkręceniu kranu prawie od razu leci ciepła woda, nie ma „efektów wybuchowych” i nie trzeba prowadzić kosztownej konserwacji piecyków i ich systematycznej wymiany na nowe.

Instalowanie ciepłej wody użytkowej Spółdzielnia realizowała wspólnie z Zakładem Energetyki Ciepłej.



### Odczyty bez wchodzenia do mieszkań

Wiele się teraz słyszy o obowiązku montażu przez spółdzielnie i zarządców budynków urządzeń ze zdalnym odczytem z podzielników ciepła i wodomierzy.

- My mamy to już za sobą od dawna - wyjaśnia **prezes Przybylski**. - 9 lat temu zamontowane zostały podzielniki odczytywane drogą radiową. Chwilę później, bo już 8 lat temu, pojawiły się nowoczesne wodomierze. Teraz w każdym lokalu odczyt odbywa się drogą radiową bez wchodzenia inkasentów do mieszkań.

Na naszych kaloryferach są zamontowane elektroniczne podzielniki ciepła. Mamy ich w sumie 44.153. Dzięki nim przeprowadzany jest raz do roku odczyt zużycia ciepła i nie ma już potrzeby, by inkasent wchodził do mieszkań.

We wszystkich budynkach Spółdzielni zamontowane są wodomierze radiowe. Jest ich 35.032. Dla ciepłej wody mamy 17.061 wodomierzy, a dla zimnej 17.971. Dla wygody mieszkańców ich odczyt również odbywa się drogą radiową.







## Mieszkamy w oazach zieleni

**Od kilku lat otoczenie wokół bloków PSM bardzo się zmieniło. Mieszkamy w małych parkach, zwanych teraz kieszonkowymi.**

- Te oazy i zielone podwórka w Spółdzielni Mieszkaniowej zostały sfinansowane przede wszystkim z funduszu zewnętrznego - mówi **Wacław Maciej Przybylski, prezes Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej**. - Tak, to prawda, że moim konikiem jest zieleni. I jestem z tego dumny, iż skutecznie udało mi się zazielenić przestrzeń między blokami.

Nasze spółdzielcze parki zajmują aż 63 hektary. Wiosną, latem i jesienią, a nawet zimą, możemy spacerować alejkami urządzonej między blokami. Te enklawy zieleni to miejsca, gdzie każdy może się zrelaksować i zaczerpnąć świeżego powietrza.

- W 2011 roku, kiedy rozpoczęliśmy te prace, nikt nie myślał o zieleni w mieście. Wszyscy zalewali wszystko betonem i kostką brukową. Byliśmy pierwszą spółdzielnią w Polsce, która rozpoczęła akcję sadzenia drzew i krzewów między blokami - przypomina **prezes Przybylski**. - Robiliśmy to z myślą o zdrowiu mieszkańców, bo drzewa, krzewy i kwiaty są niezbędne do życia każdemu człowiekowi. To są tak zwane płuca miasta i osiedla.

Ta wizja „zielonej spółdzielni” w Pabianicach zyskała wielomilionowe wsparcie finansowe z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi. Otrzymaliśmy na ten cel 2.258.019 zł. Po stronie Spółdzielni było zrobienie chodników i ustawienie ławek. Za otrzymane dofinansowanie posadziliśmy w ciągu czterech lat 3.973 drzewa i 133.231 krzewów. Teraz między blokami rosną różnorodne gatunkowo drzewa i krzewy, m.in. jodły kalifornijskie, świerki, sosny, klony, berberysy, żywotniki, lipy, jarzębiny, wierzby, kaliny, irgi, trzmieliny, ligustry, mahonie, pęcherznice, tawuły, bukszpany, cisy, wiązy, krzewuski, barwinki, forsycje, derenie, dęby, śliwy, brzozy, róże i jałowce.

Projektanci przyblokowych ogrodów wybrali rośliny, które wielobarwnością cieszą oczy o każdej porze roku. Można tutaj usiąść na ławce w cieniu i odpocząć nie tylko w gorący, parny dzień. Dla wielu mieszkańców bloków czasami są to jedyne w okolicy oazy zieleni i ciszy. Nowe nasadzenia wpłynęły na poprawę warunków mikroklimatycznych i znacznie zmniejszyły również odczuwanie hałasu miejskiego. W wielu miejscach o te młode drzewa i krzewy uzupełniony został już istniejący drzewostan, a w częściach zupełnie ich pozbawionych powstały nowe zielone tereny. Oprócz posadzenia ogromnej ilości roślin Spółdzielnia okorowała te tereny i część z nich ogrodziła płotkami.



Terenami zielonymi między blokami opiekują się gospodarze bloków. Zostali w tym celu odpowiednio przeszkoleni i wyposażeni w sprzęt do prac ogrodowych. To oni pilnują też porządku i czystości. Dzięki temu mieszkańcy mogą cieszyć się ładnymi i czystymi terenami.

Na terenie Spółdzielni wśród zieleni mamy 96 placów zabaw, na których zamontowano 473 zabawki. Są regularnie myte i malowane. Dla bezpieczeństwa naszych pociech dwa razy w roku wszystkie place zabaw przechodzą przegląd techniczny.

Co roku pracownicy PSM montują nowe ławki dla mieszkańców Spółdzielni i remontują już stojące. Dziś przy naszych blokach stoi ich 1038. Przed wejściami do klatek schodowych ustawione zostały również 404 stojaki rowerowe i ponad 1000 koszy na śmieci. Przy trawnikach mamy specjalne kosze na psie odchody.

## Bezpieczeństwo i zdrowie są najważniejsze

**Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi akcje prozdrowotne, które ucieszyły wielu mieszkańców. W ramach tych akcji pierwsze pojawiły się „Pudełka życia”.**

Te zestawy ratunkowe w szczególności są adresowane do osób chorych, starszych i samotnych. Mają za zadanie zwiększenie poczucia bezpieczeństwa. Spółdzielnia rozdała prawie tysiąc sztuk „Pudełek Życia”.

Następnym krokiem było przekazanie nieodpłatnie mieszkańcom przygotowanego przez zawodowego ratownika medycznego Poradnika „Pierwsza pomoc” z Kartą Bezpieczeństwa. Zawiera on m.in. instrukcje prawidłowego wykonania sztucznego oddychania, informacje, jak poradzić sobie przy oparzeniu, zadławieniu czy krwotoku. Uczy, jak udzielić pomocy, gdy jesteśmy na ulicy świadkiem wypadku drogowego czy potrącenia pieszego. Spółdzielnia rozdała niemal tysiąc sztuk poradnika. Do każdej książeczki „Pierwsza Pomoc” dołączona jest Karta Bezpieczeństwa, którą wypełniamy i nosimy przy sobie. Zapisujemy w niej na co chorujemy, jakie leki przyjmujemy, jaką mamy grupę krwi i czy jesteśmy uczuleni. Ta karta przyda się ratownikom, gdy na przykład załabniemy na ulicy, na działce, na wakacjach lub ulegniemy wypadkowi drogowemu.

Kto jeszcze nie ma wydanych przez nas poradników i „Pudełek Życia”, może wciąż odebrać je w swojej administracji.







## Modernizacja targowiska przy Nawrockiego

Z myślą o mieszkańcach i osobach robiących zakupy na ryneczku Zarząd przeprowadził tutaj gruntowną modernizację. Pomimo poniesionych znaczących kosztów, opłaty dla kupców nie zmieniły się od 13 lat. To dlatego, że Zarządowi zależy na tym, aby kupcy nie opuszczali tego miejsca z powodu opłat.

- Dbamy o to miejsce, bo wiemy, jak ważne jest w życiu mieszkańców naszych, spółdzielczych bloków. Na prośbę mieszkańców i handlujących przeorganizowaliśmy targowisko w taki sposób, aby nie było aż tak uciążliwe dla mieszkańców, zwłaszcza bloku sąsiadującego z ryneczkiem - mówi **Wacław Maciej Przybylski, prezes Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej**.

Utworzony został teren pod stanowiskami handlowymi, a teren wzdłuż bloku przy ul. Grota Roweckiego 21 jest uporządkowany. Mieszkańcy bloku nr 11 oczekiwali parkingu, na który przestaną wjeżdżać klienci i kupcy. I tak się stało, bo dziś podjazd przed ich blok odgrodzony jest szlabanem, do którego piloty wjazdu mają mieszkańcy. Dla samochodów służb specjalnych, np. karetka pogotowia ratunkowego, straży pożarnej itp., szlaban otwiera się na ich sygnał. Powstał w tym miejscu parking na 43



miejsca postojowe: 26 stanowisk z kostki ażurowej i 17 wzdłuż budynku. Natomiast klienci mają parking od strony ulicy Nawrockiego na 30 aut z 3 miejscami dla osób z niepełnosprawnościami.

W ramach modernizacji targowiska PSM urządziła 103 niezadaszone stanowiska handlowe na placu. Mamy tutaj również 65 pawilonów. Dla osób, które sprzedają własne produkty z ogrodu czy z pola, zamontowano 32 zadaszone stragany. Spółdzielnia ustawiła też budynek z ogólnodostępnymi toaletami dla klientów i handlujących.

- Uporządkowaliśmy teren w samym sercu osiedla Bugaj, a przy okazji spełniliśmy wiele oczekiwań mieszkańców i kupców - mówi **prezes Przybylski**. - Te zmiany chwalą też klienci ryneczku, bo teraz mogą wygodnie zaparkować i w komfortowych warunkach zrobić zakupy.

## Wygodny kontakt mieszkańców ze Spółdzielnią

Nieustannie Zarząd PSM pracuje nad poprawą kontaktów pomiędzy mieszkańcami a pracownikami Spółdzielni. Dlatego mamy już trzecią wersję strony internetowej, która jest ciągle udoskonalana. Dochodzą nowe moduły, ale przede wszystkim chodzi o korzystanie z niej intuicyjnie.

Na naszej stronie internetowej [www.psm-pabianice.pl](http://www.psm-pabianice.pl) znajdują się wszystkie informacje dotyczące działalności Spółdzielni i możliwości kontaktu z pracownikami PSM. Nowa wersja strony jest bardziej przejrzysta i działa od 2024 roku. Mamy tutaj wygodny wgląd do swoich rachunków i opłat za używanie lokalu. Ten internetowy portal obsługi lokatorów działa od ponad 11 lat. To 60.152 internetowe indywidualne konta bankowe, które umożliwiają także dokonywanie wpłat przez internet. Praktycznie można załatwić wszystko bez wychodzenia z domu. Sprawdziło się to podczas pandemii Covid.

Aby ułatwić kontakt ze Spółdzielnią mieszkańcom, którzy nie korzystają z internetu, wydany został przewodnik PSM. Potocznie przez nas nazywany „Instrukcja obsługi PSM”. To już druga edycja poszerzonego o nowe informacje informatora, w którym m.in. uaktualnione zostały numery telefonów i adresy mailowe. Oprócz kwestii organizacyjnych w poradniku znalazło się wiele praktycznych porad, które pomagają szybko i sprawnie załatwić codzienne sprawy oraz rozwiązać niejedyn problem.

W siedzibie Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Zamkowej 42/44 (na piętrze przy portierni) powstały dwa pokoje przyjęć ze stanowiskami. Można tutaj bezpiecznie i swobodnie porozmawiać z pracownikami Spółdzielni, załatwić sprawę i rozwiązać nurtujący problem. Dzięki temu mieszkańcy nie muszą chodzić po korytarzu i szukać pomocy. Wygodnie czekają w pokoju, a to pracownicy Spółdzielni przychodzą do nich. Na spotkanie najlepiej jest najpierw umówić się telefonicznie (centrala 42 215-40-91) lub przez e-mail: [sekretariat@psm-pabianice.pl](mailto:sekretariat@psm-pabianice.pl). Wtedy wystarczy jedno spotkanie z pracownikiem i od razu odbieramy potrzebne nam dokumenty. Nie trzeba przychodzić dwukrotnie.

Ponadto przy Administracjach działa pięć Punktów Obsługi Mieszkańca oraz pięć Punktów Kasowych. Przyjmują tutaj opłaty gotówkowe bez żadnej prowizji za czynsz, ogrzewanie mieszkania, wodę i śmieci. Możemy tutaj też uiścić opłaty, np. za energię elektryczną, gaz, telefon czy internet.

Ogólne Biuro Obsługi Mieszkańców mieści się w przejściu „pod jamnikiem”, czyli przy ul. Zamkowej 42/44. Zajmuje się przede wszystkim udzielaniem informacji osobom

uprawnionym, więc otrzymamy tutaj wyjaśnienia dotyczące stanu wpłat i sald na kontach za używanie lokali oraz wszelkie wyjaśnienia z tym związane. Zadaniem Biura jest również wydawanie zaświadczeń do kancelarii notarialnych, banków, sądów, urzędów skarbowych i innych instytucji.

W celu przekazywania informacji o charakterze stałym czy bieżących zamontowaliśmy funkcjonalne gabloty ogłoszeniowe w każdej klatce każdego bloku. Jest ich 1174. W zamkniętej, zabezpieczonej szybie części znajdują się ważne numery telefonów i praktyczne informacje dla mieszkańców. To tak zwane informacje stałe. W niezamkniętej części są bieżące wiadomości dotyczące działalności Spółdzielni i danej administracji.

Nie wszyscy mieszkańcy Spółdzielni chcą składać wizyty w siedzibie PSM albo też dzwonić ze skargami czy pochwałami. Nie każdy lubi także ujawnić swoje dane osobowe, wysyłając e-maila. Dlatego w każdej administracji i w siedzibie Spółdzielni powiesiliśmy skrzynki na listy, gdzie możecie Państwo wrzucać listy do Zarządu PSM.

