

Działalność konserwacyjno – remontowa

1. Fundusz remontowy

W 2023 roku rzeczowy zakres wykonanych robót remontowych przedstawia się następująco:

Roboty dekarские

Wykonywano naprawy punktowe pokryć dachowych na wszystkich osiedlach.

AR - wymieniono rynny z pasem pod i nadrynnowym, pokryto dach papą termozgrzewalną, wyremontowano kominy w bl. 42,

AŻ - wymieniono rynny z pasem pod i nadrynnowym, pokryto dach papą termozgrzewalną, wyremontowano kominy w bl. 254,

wymieniono rynny z pasem pod i nadrynnowym, pokryto dach papą termozgrzewalną, wyremontowano kominy, wymieniono instalację odgromową w bl. 205 (etap II i III),

Roboty malarskie wraz z robotami towarzyszącymi:

Wykonano malowanie klatek schodowych:

AR - bl. 38, 41, 53, 55, 61, 68,

AŻ - bl. 210, 257, 263, 264,

AK - bl. 315, 325, 329, 331, 337, 354.

Wyremontowano nawierzchnie podestów i schodów parterów klatek schodowych, wymieniono drzwi do piwnic i pomieszczeń gospodarczych na parterze na drzwi p. poz., skrócono i dopasowano drzwi do mieszkań do poziomu nowej posadzki przed robotami malarskimi:

AK - bl. 329, 331.

Roboty drogowe

AR - wykonano przejście z płyt chodnikowych od boksu piwnicznego do parkingu przy bl. 2,

zdemontowano chodnik oraz wykonano nowe dojścia z płyt używanych przy bl. 80,

wykonano punktowy remont nawierzchni z trylinki z wymianą na kostkę brukową przy bl. 47,

wyremontowano nawierzchnię chodnika z wymianą na kostkę brukową na podbudowie betonowej między bl. 5 i 28,

rozebrano i ponownie ułożono chodnik z kostki brukowej po zewnętrznej stronie muru przy bl. 63,

wyremontowano chodnik wraz z wymianą nawierzchni na kostkę brukową na podbudowie betonowej od strony zachodniej przy bl. 47 (I etap),

AK - wyremontowano nawierzchnię chodnika z wymianą na kostkę brukową między bl. 350 i 351,

zamontowano słupki z wycięciem nawierzchni asfaltowej i wymianą krawężnika przy bl. 351 (od strony ul. Rydzowej),

zamontowano słupki z wycięciem nawierzchni asfaltowej na szerokości ciągu pieszego przy bl. 322 i 350 (od strony ul. Rydzowej),

utwardzono nawierzchnię pod pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów przy bl. 331, 336, 350 (2 szt.) i 352 (1 szt.),
przedłużono chodnik wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego przy bl. 350 od strony południowo – wschodniej,
wyremontowano chodnik wraz z wymianą nawierzchni na kostkę brukową na podbudowie betonowej od bl. 370 do bl. 375 wzdłuż paw. 417,
wykonano studzienkę chłonną przy chodniku od strony północnej bl. 305 (na wysokości II klatki),
poszerzono chodnik z kostki brukowej od strony północno – zachodniej bloku 329,
wykonano punktową naprawę chodnika z kostki brukowej przed bl. 334 (III klatka),
wykonano naprawy punktowe nawierzchni masą bitumiczną.

Remonty instalacji elektrycznych

- AR** - wykonano nową instalację elektryczną w boksie rowerowym w bl. 2, rozdzielono instalację elektryczną na dwa lokale mieszkalne (powstałe po bibliotece) w bl. 10,
wykonano instalacje uziemiającą w bl. 18, 18A,
AŻ - rozdzielono instalację elektryczną na dwa lokale mieszkalne (powstałe po bibliotece) w bl. 262,
AK - wykonano instalacje uziemiającą w bl. 301, 328, 329, 331, 347, 355.

Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych

Wykonano czyszczenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej z namulów, osadów i przerostów korzeniowych wraz z czyszczeniem studzienek rewizyjnych i spustowych:

- AR** - bl. 1, 2E, 3, 4, 7, 8, 15, 28A, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 44, 45, 47, 50, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 63, 65, 66A, 67, 68, 69, 70, 80,
AŻ - bl. 204, 209, 212, 255, 258, 258A, 263, 264,
AK - bl. 303, 308, 309, 312, 316, 319, 321, 326, 328, 331, 332, 333, 339, 341, 342, 343, 345, 346, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 356, 359, 360, 363, 364, 370, 373, 376, 377, 379, 385, 386, 390, 393, 394, 395, 409.

Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych

Wymieniono instalację wodno-kanalizacyjną (wraz z instalacją gazową) i zbudowano instalację c.w.u. wraz z cyrkulacją, uruchomiono instalację ciepłej wody w węźle cieplnym (etap końcowy) w bl. 2E.

Systemy oddymiające – klapy dymowe

Zamontowano systemy oddymiania klatek schodowych:

- AR** - bl. 1 (3 szt. wraz z modernizacją systemu domofonowego),
AK - bl. 347 (2 szt.).

Wymiana drzwi do piwnic, okienek piwnicznych oraz WLZ w budynkach niskich zgodnie z uchwałą nr 24/RN/2018 z dnia 27 września 2018 r.

Zakupiono i wymieniono drzwi do piwnic na drzwi p.poz.:

- AR** - bl. 2E, 43, 44, 45,
AŻ - bl. 212, 247, 248, 254, 257, 263, 264,
AK - bl. 316, 332, 336, 337, 342, 376, 380.

Wykonano nową wewnętrzną linię zasilającą:

AR - bl. 49, 50, 51, 52,

AŻ - bl. 253, 262,

AK - bl. 335, 340, 386.

Roboty nieprzewidziane

- AR** - wyremontowano nawierzchnię zjazdu do boksu (z wymianą na kostkę brukową) i murek oporowy w szczycie północnym bl. 2,
wyremontowano pomieszczenie piwniczne od strony północnej z przeznaczeniem na przechowywanie rowerów w bl. 2,
wybudowano przyłącza wodociągowe wraz z fragmentaryczną przebudową wewnętrznej instalacji wodociągowej oraz z zabudową studni wodomierzowej i wymianą hydrantu podziemnego na naziemny przy bl. 81 i 81A,
naprawiono system monitoringu wizyjnego w bl. 18A,
zamurowano otwór w ścianie wraz z otynkowaniem w pomieszczeniach po byłej bibliotece w bl. 10,
wyremontowano mur oporowy wraz z balustradą i zejściem do boksu w bl. 63,
- AŻ** - wykonano ścianki działowe wydzielające pomieszczenia gospodarcze do wynajmu przez lokatorów w bl. 211,
wymieniono czujkę systemu oddymiania w bl. 209,
zamurowano otwór w ścianie wraz z otynkowaniem w pomieszczeniach po byłej bibliotece w bl. 262,
- AK** - wyremontowano posadzkę w pomieszczeniu węzła ciepłego w bl. 386,
zamontowano drzwi stalowe do boksu rowerowego w bl. 365,
wyremontowano nawierzchnię zjazdu do boksu i murek oporowy w szczycie bl. 365,
wyremontowano pomieszczenie piwniczne z przeznaczeniem na przechowywanie rowerów w bl. 365,
naprawiono stopnie schodów z lastryko w bl. 312,
wymieniono drzwi do pomieszczeń gospodarczych przy zejściach do boksów piwnicznych w bl. 334, 358, 361, 383, 392,
wyniesiono zawór główny do szafki gazowej zlokalizowanej na zewnątrz budynku między kl. I i II w bl. 376,
naprawiono system oddymiania w bl. 329 (kl. I),
zlikwidowano nieczynny kanał grzewczy, zamurowano otwór w ścianie zewnętrznej, uzupełniono tynk i wykonano izolację wraz z pracami towarzyszącymi w bl. 356,
naprawiono tynk cokołu w szczycie zachodnim w bl. 355 i w szczycie północnym w bl. 356.

2. Fundusz termomodernizacyjny

Z funduszu termomodernizacyjnego w okresie całego 2023 r. poniesione zostały wydatki w kwocie 3 591 691,- zł.

W ramach tej kwoty wykonane zostały następujące roboty:

- modernizacja instalacji c.w.u.:

AR - wymieniono rozdzielacze c.o. wraz z wymianą zaworów odcinających oraz montażem armatury regulacyjno-pomiarowej w bl. 18, 18A, 20A,

AK - wymieniono poziomy c.w. i z.w. wraz z zaworami i podejściami pod piony, przeniesiono zawory odcinające piony wody zimnej i ciepłej na korytarz piwniczny, wymieniono piony zasilające II strefę budynku, zamontowano reduktor ciśnienia w komorze wodomierzowej, zamontowano zawory termostaticzne na instalacji cyrkulacji c.w.u. w bl. 330 (I etap), 347, 352, 353, wymieniono rozdzielacze c.o. wraz z wymianą zaworów odcinających oraz montażem armatury regulacyjno-pomiarowej w bl. 385.

- montaż ciepłomierzy:

AR, AŻ, AK - zamontowano ciepłomierze (podliczniki ciepła) w węzłach cieplnych wraz z montażem wodomierzy przed wymiennikami ciepłej wody użytkowej we wszystkich budynkach mieszkalnych.

- roboty towarzyszące – remont całkowity i częściowy płyt balkonowych zgłaszanych przez administrację osiedli:

wyremontowano całkowicie płyty balkonowe wraz z regulacją balustrad:

AR - bl. 7A (8 szt.), 12 (8 szt.), 33 (4 szt.), 44 (20 szt.), 62 (12 szt.), 65 (76 szt.), 80 (48 szt.) - wraz z rozłączeniem płyt balkonowych,

AŻ - bl. 250 (20 szt.), 251 (40 szt.),

AK - bl. 389 (4 szt.).

naprawiono płyty balkonowe wraz z uszczelnieniem:

AR - bl. 10 (1 szt.), 15 (1 szt.), 39 (2 szt.), 41 (2 szt.), 43 (1 szt.), 44 (4 szt.), 51 (1 szt.), 66 (1 szt.), 66A (1 szt.),

AŻ - bl. 204 (1 szt.), 247 (1 szt.), 266 (2 szt.),

AK - bl. 302 (4 szt.), 304 (6 szt.), 311 (6 szt.), 315 (1 szt.), 322 (6 szt.), 324 (1 szt.), 326 (2 szt.), 327 (4 szt.), 332 (3 szt.), 334 (1 szt.), 339 (2 szt.), 340 (2 szt.), 341 (1 szt.), 348 (1 szt.), 374 (3 szt.), 376 (3 szt.), 381 (1 szt.), 382 (1 szt.), 389 (5 szt.), 391 (2 szt.), 393 (1 szt.).

wyremontowano płyty balkonowe wraz z naprawą spodów balkonów, wykonaniem hydroizolacji i położeniem płytek w suszarniach:

AK - bl. 326, 387.

- roboty nieprzewidziane:

AR - awaryjnie wymieniono pompy obiegowe na instalacji c.o. w bl. 1, 19/20, 59, zamontowano zawory na powrotach grzejników na klatkach schodowych w bl. 2, 2E, 3, 4, 5, 7, 7A, 8, 9, 10, 11, 18, 18A, 20A, 25A, 28, 28A, 37, 39, 46, 47, 48, 57,

AŻ - zamontowano zawory na powrotach grzejników na klatkach schodowych w bl. 201, 202, 203, 205, 206, 207, 208,

AK - awaryjnie wymieniono pompę obiegową na instalacji c.o. w bl. 314, 350, 358, 381,

zamontowano zawory na powrotach grzejników na klatkach schodowych w bl. 301, 303, 327, 350, 351, 352, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 369, 374, 376, 379, 386,

wykonano izolację pionową ściany zewnętrznej wejścia do boksu od strony zachodniej wraz z rozbiórką chodnika z płyt betonowych i położeniem kostki betonowej w bl. 386,
wymieniono stalowe drzwi wejściowe do bloku na aluminiowe w bl. 347, 354, 377, 378, 384,
wykonano docieplenie stropu w komorze gazowej w bl. 334,
wykonano docieplenie stropodachu w bl. 340.

2.1. Wymiana stolarki okiennej

W okresie całego 2023 r. dofinansowano wymianę stolarki okiennej na kwotę 82 565,- zł.

3. Dźwigi osobowe

W ramach utrzymywania dźwigów osobowych prowadzono konserwację bieżącą dźwigów w budynkach wysokich na wszystkich osiedlach. Dźwigi podlegają pełnemu dozorowi technicznemu. Wniesiono opłatę za dozór techniczny dźwigów. Wykonano konserwację klap oddymiających.

Wykonano przeglądy wykorzystania resursów (przeglądy specjalne) dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych:

AK - bl. 302 (kl. I i II), 328 (kl. III), 329, 350 (kl. III), 351.

Nakłady poniesione w okresie całego 2023 r. na ww. konserwacje dźwigów oraz koszty dozoru technicznego wyniosły łącznie kwotę 703 058,- zł.

W okresie całego 2023 r. wymieniono dźwigi:

AK - bl. 328 (kl. I, II, IV), 329 (kl. II), 350 (I, II, IV), 351 (kl. II), 355 (kl. I i II).

4. Remonty lokali użytkowych

W okresie całego 2023 r. w ramach remontów i konserwacji lokali użytkowych wykonano następujące prace:

Roboty dekarские

Wykonywano naprawy punktowe pokryć dachowych na wszystkich osiedlach.

AŻ - wymieniono rynny, pas pod i nadrynnowy, pokryto dach papą termozgrzewalną, wyremontowano kominy w paw. 148.

Roboty drogowe

AR - naprawiono stopnie schodów z płyt chodnikowych w paw. 87,

AK - wyremontowano schody i chodnik od strony zachodniej przy paw. 420, przełożono nawierzchnię chodnika z kostki betonowej z wykonaniem podbudowy przy wejściu do biblioteki w bl. 348, wykonano naprawy punktowe nawierzchni masą bitumiczną.

Remonty i przeglądy instalacji elektrycznych

Wykonano przeglądy instalacji elektrycznej w węzłach c.o. w pawilonach na wszystkich osiedlach.

AR - wykonano instalację uziemiającą oraz zmodernizowano instalację elektryczną w węźle c.o. w paw. 78/78A,

wykonano pomiary instalacji elektrycznej, pomiary rezystancji izolacji obwodów 1 i 3 fazowych, wykonano badanie stanu rozdzielni NN w paw. 49A,

AŻ - wykonano instalację uziemiającą oraz zmodernizowano instalację elektryczną w węźle c.o. w paw. 120,
wykonano pomiary instalacji elektrycznej, pomiary rezystancji izolacji obwodów 1 i 3 fazowych, wykonano badanie stanu rozdzielni NN w paw. 148,

AK - wykonano instalację uziemiającą oraz zmodernizowano instalację elektryczną w węźle c.o. w paw. 405, 423, 423B,
wykonano pomiary instalacji elektrycznej w Hali Mięsnej, pomiary rezystancji izolacji obwodów 1 i 3 fazowych, pomiary rezystancji silnika 3 fazowego, wykonano badanie stanu rozdzielni NN w paw. 423.

Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych

Wykonano czyszczenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej z namulów, osadów i przerostów korzeniowych wraz z czyszczeniem studzienek rewizyjnych i spustowych:

AR - paw. 49A, 73, 76, 85, 88,

AŻ - paw. 145A,

AK - paw. 404, 405, 408, 417, 423A, 424, 427.

Remonty instalacji c.o.

AR - wymieniono zawory grzejnikowe w salonie fryzjerskim w bl. 1, zamontowano grzejniki ożebrowane typu „Faviera” w pomieszczeniu dodatkowym lokalu użytkowego (po zalaniu) w paw. 49A.

Roboty budowlane

AR - wyremontowano pomieszczenie lokalu użytkowego po zalaniu w paw. 49A, wykonano i zamontowano drzwi stalowe do zaplecza lokalu użytkowego nr 1 w paw. 85,
dostarczono i zamontowano stolarkę okienną PCV w paw. 85,
wykonano częściową naprawę tynku wraz z malowaniem i czyszczeniem posadzki po modernizacji w węźle cieplnym w paw. 78/78A (II etap),
zdemontowano elementy azbestowe wraz z naprawą elewacji w paw. 73,
wyremontowano węzeł cieplny w paw. 49A,

AŻ - wykonano częściową naprawę tynku i malowanie w węźle cieplnym w paw. 120,

AK - wyremontowano pomieszczenie węzła cieplnego w paw. 405,
wykonano i zamontowano drzwi stalowe do piwnicy w paw. 405,
usunięto skutki zalania węzła cieplnego w paw. 423,
wykonano i dostarczono stolarkę aluminiową drzwiową i 11 szt. okien PCV w Hali Mięsnej w paw. 423.

Przeglądy

Przeprowadzono kontrole przewodów i kratki wentylacyjnych w lokalach użytkowych położonych w budynkach mieszkalnych i w pawilonach handlowych:

AR - bl. 1, paw. 22, 23A, 26, 49A, 73, 78/78A, 85, 86, 87, 88, 89,

AŻ - paw. 120, 120A, 121, 145, 145A, 145B, 148,

AK - bl. 302, 325, 328, 347, 348, 350, 385, paw. 404, 405, 406, 408, 417, 420, 421, 422, 423, 423A, 423B, 424, 425, 426, 427.

Wykonano prace konserwacyjne polegające na utrzymaniu instalacji gazowej w pawilonach handlowych w stanie sprawnym technicznie na wszystkich osiedlach.

4.1. Garaże

Roboty dekarские

Wykonywano naprawy punktowe pokryć dachowych w zespołach garażowych na wszystkich osiedlach.

Roboty drogowe

AR - wykonano punktowy remont nawierzchni z trylinki wraz z wymianą na kostkę brukową wjazdu do zespołu garażowego nr 64D,

AK - wykonano odprowadzenie wody na wjazdach do garaży przy zespole garażowym 407D.

Remonty i przeglądy instalacji elektrycznych

AR - wykonano nową instalację elektryczną wraz z przyłączeniem zasilania poszczególnych garaży w zespole garażowym nr 23,

AŻ - wykonano instalację elektryczną wraz z przełączeniem zasilania poszczególnych garaży w zespole garażowym 204A.

Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych

AŻ - wykonano czyszczenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej z namulów, osadów i przerostów korzeniowych wraz z czyszczeniem studzienek rewizyjnych i spustowych w zespole garażowym 204A.

Roboty budowlane

AK - wzmocniono oparcie płyty stropowej na ścianie w zespole garażowym 407D.

Przeglądy

Przeprowadzono kontrole przewodów i krutek wentylacyjnych w zespołach garaży:

AR - 17, 23A, 25, 35A, 40A, 41A, 43A, 43B, 44A, 44B, 51A, 51B, 51C, 51D, 60A, 60B, 60C, 60D, 64B, 64C, 64D, 64E, 64F,

AŻ - 141, 142, 142A, 149, 150, 151, 204A, 205A,

AK - 407A, 407B, 407C, 407D.

Nakłady poniesione w okresie całego 2023 r. na remonty i konserwacje lokali użytkowych i garaży wyniosły 587 878,- zł.

5. Przeglądy finansowane z opłat eksploatacyjnych

Zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane w okresie całego 2023 r. wykonywano niżej wymienione okresowe kontrole stanu technicznej sprawności instalacji w budynkach mieszkalnych.

Przeglądy instalacji elektrycznych - pięcioletnie

W ramach pięcioletnich przeglądów elektrycznych wykonano pomiary skuteczności zerowania gniazd w łazience i w kuchni:

AR - bl. 1, 10, 11, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 53, 54, 80, 81, 81A,

AŻ - bl. 247,

AK - bl. 306, 307, 308, 309, 311, 327, 337, 348, 372, 388, 389, 390, 391, 393, 394, 395.

Przeglądy instalacji gazowych

Wykonano prace konserwacyjne polegające na utrzymaniu instalacji gazowej w budynku w stanie sprawnym technicznie we wszystkich budynkach mieszkalnych na wszystkich osiedlach.

Przeglądy instalacji wentylacji grawitacyjnych

Wykonano przeglądy przewodów wentylacyjnych oraz kontrole kratki wentylacyjnych we wszystkich budynkach mieszkalnych na wszystkich osiedlach.

W okresie całego 2023 r. w nieruchomościach wspólnych przeprowadzono następujące prace remontowe i konserwacyjne:

AR - wykonano czyszczenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej z namulów, osadów i przerostów korzeniowych wraz z czyszczeniem studzienek rewizyjnych i spustowych w paw. 76,
wykonano i zamontowano drzwi stalowe dwuskrzydłowe w paw. 49A,
wytoczono odcinki granic działek ewidencyjnych oraz granic terenu pod miejsca postojowe przy bl. 5,
utwardzono miejsca postojowe, zamontowano szlaban przy wjeździe na miejsca postojowe wraz z zasilaniem przy bl. 5,

AŻ - wykonano czyszczenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej z namulów, osadów i przerostów korzeniowych wraz z czyszczeniem studzienek rewizyjnych i spustowych w paw. 153,
wykonano remont nawierzchni chodnika wraz z wymianą na kostkę brukową wzdłuż północnej ściany budynku przy paw. 153,

AK - wykonano czyszczenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej z namulów, osadów i przerostów korzeniowych wraz z czyszczeniem studzienek rewizyjnych i spustowych w paw. 406A,
wyremontowano chodnik wzdłuż żłobka nr 24 na odcinku od nawierzchni asfaltowej do zachodniej granicy działki na działce nr 1/119 w obrębie B-41,
wykonano projekt instalacji PV wraz z uzgodnieniami dot. montażu instalacji fotowoltaicznej w paw. 406A,
wykonano pomiary instalacji elektrycznej, pomiary rezystancji izolacji obwodów 1 fazowych, wykonano badanie stanu rozdzielni NN w paw. 406A,
wykonano pomiary instalacji elektrycznej, pomiary rezystancji izolacji obwodów 1 fazowych, wykonano badanie stanu rozdzielni NN w obrębie byłego DK „RELAX”.

Przeprowadzono kontrole przewodów i kratki wentylacyjnych w lokalach użytkowych położonych w pawilonach:

AR - paw. 74A, 76,

AŻ - paw. 153,

AK - paw. 406A.