III. Działalność konserwacyjno – remontowa

1. Fundusz remontowy

W pierwszym półroczu 2025 roku zakres rzeczowy wykonanych robót remontowych przedstawia się następująco:

Roboty dekarskie

Wykonywano naprawy punktowe pokryć dachowych na wszystkich osiedlach,
Wymieniono rynny z pasem pod i nadrynnowym, pokryto dach papą termozgrzewalną, wyremontowano kominy, wymieniono włazy:

AŻ - bl. 250,

AK - bl. 334, 335 (bez wymiany włazów), 376.

Wykonano krycie dachu papą termozgrzewalną, wymieniono włazy:

AK - bl. 319.

Roboty malarskie wraz z robotami towarzyszącymi:

Wykonano malowanie klatek schodowych:

AR - bl. 18, 18A, 30, 40, 52, 56.

Wykonano remont posadzek parterów i biegów schodowych wraz z demontażem i montażem drzwi na parterze, wzmocnieniem ścian i wykonaniem zabudowy:

AR - bl. 18, 18A.

Roboty drogowe

AR - wymieniono nawierzchnię asfaltową uszkodzoną w wyniku erozji w okresie zimowym na kostkę brukową na podbudowie betonowej w obrębie fragmentu ciągu pieszojezdnego przy Alei Bozowskiej – Siłaczki, od strony północnej bl. 53,
naprawiono chodnik przy trzepaku wraz z przedeptem przy bl. 53,
dokonano przełożenia fragmentu chodnika z płyt o wymiarach 50x50x7 cm, znajdującego się pomiędzy bl. 46 i 47,

AŻ - zamontowano dodatkowe czujniki ruchu przy szlabanach przy bl. 201, 202, 204,

AK - wykonano remont nawierzchni pod pojemniki na odpady segregowane przy bl. 383, 386,
wymieniono podłoże z płyt chodnikowych w pergoli śmietnika wraz z opaską przy bl. 359, 360,
wykonano nawierzchnię z kostki betonowej na podbudowie betonowej przy istniejących pergolach śmietnikowych oraz przełożenia podłoży wewnątrz pergol wraz z wykonaniem nowej podbudowy przy bl. 372, 374,
wykonano chodnik od strony północnej wraz z wejściami do klatek, o nawierzchni z kostki brukowej na podbudowie betonowej, zmieniono lokalizację trzepaka przy bl. 355,
wyremontowano nawierzchnię przedeptu z płyt betonowych przy bl. 371.

Remonty instalacji elektrycznych

AR - wykonano nową instalację elektryczną zasilającą naświetlacz LED w bl. 19/20, 80,

AŻ - wykonano instalację uziemiającą obwody dźwigów osobowych w bl. 208,

AK - wykonano instalację uziemiającą obwody węzłów cieplnych w bl. 320, 344, 345, 346, 350, 367, 368,
wykonano nową instalację elektryczną zasilającą naświetlacz LED w bl. 322, 326.

Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych

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

AR - bl. 3, 5, 14, 15, 18, 25A, 28, 29, 31, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 50, 52, 56, 60, 61, 65, 66A, 67, 68, 69, 80,

AŻ - bl. 204, 205, 206, 208, 214, 254, 255, 258, 260,

AK - bl. 310, 311, 312, 319, 324, 328, 330, 333, 336, 339, 343, 344, 350, 352, 353, 355, 358, 361, 366, 367, 368, 372, 382, 383, 384, 390, 392, 393.

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

Wykonano nowe WLZ:

AR - bl. 67.

Montaż reduktorów ciśnienia w budynkach niskich

AR - zamontowano zestawy reduktorów ciśnienia, zawory antyskażeniowe, filtry magnetyczne oraz zawory odcinające w bl. 43, 44, 45, 49, 50, 51,

AŻ - zamontowano reduktory ciśnienia wody wodociągowej wraz z filtrami i zaworami antyskazeniowymi w bl. 210, 211, 262, 263, 265,

AK - zamontowano reduktory ciśnienia wraz z zaworami antyskażeniowymi, filtry magnetyczne oraz zawory odcinające w komorach wodomierzowych w bl. 379, 380, 386, 389.

Remont pomieszczeń węzłów cieplnych

AR - wyremontowano pomieszczenie węzła c.o. w bl. 2, 3, 4, 30,
zakupiono i zamontowano materiały niezbędne przy remoncie instalacji wodnych w węzłach cieplnych w bl. 2, 3, 4,

AK - wyremontowano pomieszczenie węzła c.o. wraz z wymianą okienek w bl. 344,
zakupiono i zamontowano materiały niezbędne przy remoncie instalacji wodnych w węzłach cieplnych w bl. 345, 376.

Wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych

AR - wymieniono pion wodno-kanalizacyjny wraz z instalacją zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacją, w zakresie obejmującym lokale nr 32, 35, 38, 41 oraz 44 w bl. 59,
dokonano awaryjnej wymiany pionu wodno-kanalizacyjnego w bl. 12 (lokale nr 2, 6, 10, 14, 18 oraz pomieszczenie pralni w piwnicy), bl. 43

(lokale nr 91, 94, 97, 100, 105 oraz komórka lokalu nr 105), bl. 52 (lokale nr 33, 36, 39, 42, 45 oraz komórka lokalu nr 52),
wymieniono część pionu c.w. i z.w. oraz cyrkulacji w bl. 54,

AŻ - dokonano awaryjnej wymiany pionu wodno-kanalizacyjnego w bl. 254 (lokale nr 39 i 42),

AK - dokonano awaryjnej wymiany pionu wodno-kanalizacyjnego w bl. 309 (lokale nr 2 i 5), 323 (lokale nr 16, 19, 22, 25, 28 oraz komórka lokalu nr 21), 340 (lokale nr 63, 66, 69, 72 i 75), 346 (lokale nr 18, 21, 24, 27, 30 oraz komórka lokalu nr 18), 376 (lokale nr 1, 4, 7, 10 i 13),
dokonano awaryjnej wymiany pionu DN100 w pomieszczeniu pralni w piwnicy w bl. 346.

Roboty nieprzewidziane

Wykonano drobne prace na wysokości, polegające na punktowej naprawie elewacji, uzupełnieniu kratek, częściowej wymianie obróbek blacharskich parapetów zewnętrznych na wszystkich osiedlach.

AR - wykonano punktową naprawę podestów wejść do klatek schodowych w bl. 33, 53, 54, 68,
wykonano punktową naprawę nawierzchni chodnika z płyt 50x50x7 cm przy bl. 11,
wymieniono WLZ w związku z planowanymi pracami malarskimi w bl. 18A, 20A,
wymieniono 3 szt. drzwi na drzwi p.poż do maszynowni dźwigów w związku z planowanymi pracami malarskimi w bl. 18, 18A, 20A,
usunięto skutki pożaru, pomalowano klatkę schodową w bl. 49,
wykonano punktową naprawę nawierzchni zjazdu do boksu w bl. 29 (przy szczycie północnym),
dokonano awaryjnej wymiany pomp cyrkulacyjnych w bl. 25A, 28,

AŻ - dokonano awaryjnej wymiany pompy c.o. w bl. 260,

AK - wyremontowano nawierzchnię z płyt betonowych na podbudowie betonowej wewnątrz pergoli oraz nawierzchnię chodnika do pergoli w celu odprowadzenia wody przy bl. 376,
wykonano pas z kostki brukowej wraz z opaską przy pergoli śmietnikowej przy bl. 372,
oznaczono miejsce dla niepełnosprawnych poprzez malowanie nawierzchni przy bl. 301,
oznaczono miejsca postojowe poprzez malowanie nawierzchni przy bl. 389, 390, 391, 392,
wykonano naprawę i malowanie ściany klatki schodowej po zalaniu przez lokatorów w bl. 312,
wykonano punktowy remont nawierzchni zjazdu do pomieszczenia gospodarczego w bl. 366,
wymieniono odcinek przyłącza gazowego wraz z wyniesieniem zaworu głównego do szafki gazowej zlokalizowanej na zewnątrz budynku w bl. 328, 329, 379,

wykonano punktowe naprawy nawierzchni chodników i wejść do klatek schodowych oraz naprawy kratek wycieraczek w bl. 324,
wymieniono WLZ w bl. 327,
wykonano nową instalację oświetlenia piwnic w bl. 327,
dokonano awaryjnej wymiany pompy cyrkulacyjnej w bl. 335,
dokonano awaryjnej wymiany fragmentu poziomu z.w.u. w bl. 379,
wykonano projekt oświetlenia awaryjnego w bl. 324, 327,
wykonano prace projektowe (rysunki) rozwiązania zamiennego, w związku z decyzją Komendanta PSP w bl. 324.

2. Fundusz termomodernizacyjny

Z funduszu termomodernizacyjnego w pierwszym półroczu 2025 r. poniesione zostały wydatki w kwocie 1 766 238,- zł.
W ramach tej kwoty wykonane zostały następujące roboty:

- roboty nieprzewidziane:

Wykonano naprawy punktowe związane z naprawą elewacji na wszystkich osiedlach.

AR - wymieniono przetworniki przepływu (liczniki ciepła c.o.) oraz czujniki temperatury w bl. 13, 14, 33.

- przygotowanie dokumentacji w zakresie prac docieplenio wych:

AR - wykonano projekty architektoniczno-budowlane, dotyczące remontu płyt balkonowych wraz z wymianą balustrad w bl. 1, 11, 13, 39, 43, 52, 54, 62, 64.

- modernizacja instalacji c.w.u.:

AR - wymieniono poziomy c.w. i z.w. użytkowej wraz z cyrkulacją, ze względu na roboty malarskie, wymieniono zawory odcinające oraz zawory termostatyczne c.w.u. na V piętrze w bl. 18, 18A, 20A,
zakupiono i zamontowano zawory termostatyczne oraz zawory odcinające na instalacji c.o. w pomieszczeniach wspólnych (pralnie, suszarnie, korytarz) na ostatnim piętrze w bl. 18, 18A, 20A,
wymieniono grzejniki w pomieszczeniach wspólnych budynków (pralnie, suszarnie) w bl. 18, 18A.

AK - wymieniono pionowe rurociągi stalowe z.w. i c.w. użytkowej na rurociągi z polipropylenu pomiędzy piwnicą, a stropem lokali użytkowych. Zamontowano wodomierze wraz z nakładkami radiowymi w lokalach użytkowych mieszczących się na parterze budynku. Wymieniono piony kanalizacyjne wraz z podejściami pod przybory na rury PCV od poziomu podłogi w piwnicy do wysokości podejść pod lokale mieszkalne na I piętrze budynku. Wykonano zabezpieczenia p.poż. przepustów instalacji rur z PCV w stropach I kondygnacji. Wykonano niezbędne roboty odtworzeniowe w pomieszczeniach lokali użytkowych po wymianie pionów wodno-kanalizacyjnych w bl. 328 (II etap).

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

Skuto tynk z pojedynczych balkonów w pionach:

AR - bl. 4 (2 szt.), 62 (1 szt.), 66 (2 szt.),

AŻ - bl. 205 (1 szt.),
AK - bl. 307 (1 szt.), 328 (1 szt.), 332 (1 szt.), 373 (1 szt.), 375 (2 szt.), 391 (1 szt.).
Wyremontowano całkowicie płyty balkonowe wraz z ich rozłączeniem oraz regulacją balustrad:
AR - bl. 35 (8 szt.), 39 (16 szt.), 41 (32 szt.), 42 (16 szt.), 53 (8 szt.), 54 (16 szt.), 64 (48 szt.),
AŻ - bl. 249 (44 szt.).
Wykonano docieplenie stropodachu:
AR - bl. 69, 70,
AŻ - bl. 258, 258A,
AK - bl. 310, 363, 364.

2.1. Wymiana stolarki okiennej

W okresie pierwszego półrocza 2025 r. dofinansowano wymianę stolarki okiennej na kwotę 19 506,- zł.

3. Dźwigi osobowe

W ramach utrzymywania dźwigów osobowych prowadzono konserwację bieżącą dźwigów oraz pomiary elektryczne w budynkach wysokich na wszystkich osiedlach. Dźwigi podlegają pełnemu dozorowi technicznemu. Wniesiono opłatę za dozór techniczny dźwigów. Wykonano konserwację klap oddymiających.
Ponadto, w ramach konserwacji dźwigów wykonano następujące prace:
AR - wymieniono siłownik drzwi p.poż w bl. 1,
AŻ - wymieniono 4 szt. kaset z przyciskami sytemu p.poż. w bl. 205,
wymieniono belkę nośną siłownika klapy dymowej systemu p.poż w bl. 204,
AK - zamontowano 2 kamery systemu monitoringu dźwigu oraz rejestrator w bl. 330 (I kl.).
Nakłady poniesione w pierwszym półroczu 2025 r. na ww. konserwacje dźwigów oraz koszty dozoru technicznego wyniosły łącznie kwotę 338 503,- zł.

4. Remonty lokali użytkowych

W pierwszym półroczu 2025 r. w ramach remontów i konserwacji lokali użytkowych i garaży wykonano następujące prace:

Roboty dekarskie
Wykonywano naprawy punktowe pokryć dachowych na wszystkich osiedlach.

Remonty i przeglądy instalacji elektrycznych
AŻ - wykonano nową instalację WLZ wraz z wymianą tablicy głównej w paw. 120A,
AK - wykonano badania i pomiary elektryczne impedancji pętli zwarcia i rezystancji izolacji obwodów 1 i 3 fazowych, przeprowadzono badanie stanu rozdzielni NN oraz badanie wyłączników RCD w Hali Mięsnej w paw. 423.

Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych
Wykonano czyszczenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej z namułów, osadów i przerostów korzeniowych wraz z czyszczeniem studzienek rewizyjnych i spustowych:

AR - paw. 85, 89,
AK - paw. 417, 421, 424, 427.

Roboty budowlane
AR - zamontowano drzwi stalowe dwuskrzydłowe w paw. 49A,
wymieniono ślusarkę okienną na okna PCV oraz ślusarkę drzwiową na aluminiową w lokalu użytkowym nr 1 w paw. 89,
AŻ - wymieniono ślusarkę okienną w lokalu użytkowym, w którym prowadzona jest sprzedaż olejów i akcesoriów do samochodów w paw. 120A.

Roboty nieprzewidziane
AK - wykonano prace na instalacji zimnej wody wodociągowej za głównym wodomierzem ZWiK, polegające na montażu wodomierza kontrolnego, filtra skośnego i zaworu antyskażeniowego w paw. 425,
zamontowano zabezpieczenia przeciwko ptakom w paw. 423, 426.

Przeglądy
Przeprowadzono kontrole przewodów i kratek wentylacyjnych w lokalach użytkowych położonych w budynkach mieszkalnych oraz w pawilonach handlowych:
AR - paw. 23A, 26, 49A, 73, 78/78A, 85, 86, 87, 88, 89,
AŻ - paw. 120, 120A, 121, 145, 145A, 145B, 148,
AK – bl. 350, paw. 404, 405, 406, 408, 417, 420, 421, 422, 423, 423A, 423B, 424, 425, 426, 427.

Nakłady poniesione w pierwszym półroczu 2025 r. na remonty i konserwacje lokali użytkowych i garaży wyniosły 129 116,- zł.

5. Przeglądy finansowane z opłat eksploatacyjnych

Zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane w pierwszym półroczu 2025 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. 7, 7A, 10, 11, 12, 13, 29, 30,
AK - bl. 310, 326, 327, 329, 333, 335, 336, 338, 339, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 357, 358, 359.

Przeglądy instalacji gazowych
Wykonano prace konserwacyjne polegające na utrzymaniu instalacji gazowej w budynku w stanie sprawnym technicznie:
AR - bl. 2, 2E, 3, 4, 5, 7, 7A, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 18A, 19/20, 20A, 24, 25A, 27, 28, 28A, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58,
AŻ - bl. 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 210, 211, 212, 213, 214,
AK - bl. 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 327, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 349.

Przeglądy instalacji wentylacji grawitacyjnych

Wykonano przeglądy przewodów wentylacyjnych oraz kontrole kratek wentylacyjnych :

AR - bl. 2, 2E, 3, 4, 5, 7, 7A, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 18A, 19/20, 20A, 24, 27, 28, 28A, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58,

AŻ - bl. 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 210, 211, 212, 213, 214,

AK - bl. 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 327, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 349, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376.

W okresie pierwszego półrocza 2025 r. w nieruchomościach wspólnych przeprowadzono następujące prace remontowe i konserwacyjne:

AR - wykonano nawierzchnię z kostki brukowej na podbudowie betonowej ciągów pieszych w Parku im. Wł. Andersa, od strony północnej przy paw. 74A (Ogród Jordanowski),

AK - wykonano punktową naprawę nawierzchni masą bitumiczną na ul. Strzałkowskiego.

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

AR - paw. 74A, 76,

AŻ - paw. 153,

AK - paw. 406A.