

III. Działalność konserwacyjno – remontowa

1. Fundusz remontowy

W okresie trzech kwartałów 2024 roku zakres rzeczowy wykonanych robót remontowych przedstawia się następująco:

Roboty dekarские

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

AR - bl. 2E,

AŻ - bl. 255,

AK - bl. 309, 341, 378.

Roboty malarskie wraz z robotami towarzyszącymi:

Wykonano malowanie klatek schodowych:

AR - bl. 29, 36, 49, 50, 51,

AŻ - bl. 203 (wraz z wymianą drzwi do zsypów),

AK - bl. 316, 342, 358, 376, 384.

Wyremontowano nawierzchnie podestów i schodów parterów klatek schodowych, skrócono i dopasowano drzwi do mieszkań do poziomu nowej posadzki przed robotami malarskimi:

AŻ - bl. 203,

AK - bl. 327.

Wykonano malowanie pomieszczeń zsypów na parterze:

AK - bl. 351, 352.

Roboty drogowe

AR - wymieniono nawierzchnię chodnika na kostkę betonową na podbudowie betonowej od strony zachodniej bl. 65, utwardzono miejsca postojowe płytami ażurowymi wzdłuż al. W. Klity od strony północnej przy bl. 65,

AŻ - zamontowano i uruchomiono system kontroli wjazdu wraz z systemem monitoringu przy bl. 201, 202, 204,

AK - wymieniono nawierzchnię chodnika na kostkę betonową na podbudowie betonowej wraz z wymianą krawężników drogowych oraz obrzeży od strony południowej bloku nr 352 na odcinku od jezdni asfaltowej przy bl. 353 do chodnika ulicy Rydzowej,

wymieniono nawierzchnię chodnika na kostkę betonową na podbudowie betonowej wraz z wymianą krawężników drogowych od strony wschodniej bloku nr 387 na odcinku od ul. Rojnej do ulicy osiedlowej (bez nazwy), wzdłuż ul. Wiernej Rzeki,

utwardzono nawierzchnię ścieżki dla pieszych wzdłuż elewacji południowej bloku nr 387 za pomocą płyt o wym. 50 x 50 x 7 cm, ułożonych na podsypce piaskowej,

wykonano naprawy punktowe nawierzchni chodników na terenie Osiedla,

wykonano nawierzchnię z kostki betonowej na podbudowie betonowej przy pergolach śmietnikowych I i II przy bloku nr 386 wraz z utwardzeniem miejsc pod pojemniki na odpady segregowane, utwardzono miejsca postojowe wraz z wymianą krawężników przy szczycie północnym bloku nr 347, wyremontowano nawierzchnię chodnika wraz z wymianą na kostkę brukową w obrębie schodów zejściowych na płytę boiska przy bloku nr 302.

Remonty instalacji elektrycznych

Wykonano instalacje uziemiającą:

AŻ - bl. 207,

AK - bl. 329, 349.

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. 7, 9, 10, 11, 18A, 19/20, 20A, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 43, 44, 51, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 67, 68, 69, 80,

AŻ - bl. 203, 204, 205, 207, 211, 212, 213, 247, 250, 253, 255, 256, 257, 258, 258A, 259, 262, 263, 264,

AK - bl. 302, 305, 307, 310, 311, 312, 317, 322, 324, 325, 327, 329, 330, 331, 332, 334, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 346, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 357, 363, 367, 369, 370, 376, 379, 380, 381, 382, 385, 386, 387, 389, 390, 391, 394, 395.

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. 30, 39 (I etap), 40, 56,

AK - bl. 336.

Montaż reduktorów ciśnienia w budynkach niskich

Usunięto awarię na instalacji zimnej wody, zamontowano reduktor ciśnienia, zawór antyskażeniowy, filtr magnetyczny oraz zawór odcinający na instalacji za wodomierzem głównym w bl. 67.

Zamontowano reduktory ciśnienia, zawory antyskażeniowe, filtry magnetyczne oraz zawory odcinające:

AR - bl. 3, 8, 14, 35, 48, 65,

AŻ - bl. 255, 256, 256A, 260,

AK - bl. 307, 337, 358, 370, 373.

Remont pomieszczeń węzłów ciepłych

Wyremontowano pomieszczenie węzła c.o.

AR - bl. 30,

AK - bl. 308, 320, 346, 367, 368.

Roboty nieprzewidziane

Wykonano prace dodatkowe związane z wymianą wodomierzy ze względu na kończący się okres ich legalizacji, w postaci wymiany zaworów odcinających

i wymiany półsrubunków w pojedynczych lokalach mieszkalnych na wszystkich osiedlach.

- AR** - wykonano naprawy punktowe nawierzchni podestów wejść do klatek schodowych w bl. 2 (kl. IV), 33 (kl. II), 34 (kl. I), 35 (kl. I), 42 (kl. IV), 43 (kl. IV), 68 (kl. III),
zamalowano (na zlecenie Administracji Osiedla) napisy na blokach nr 7, 9, 11, 48, 52, 65,
zamontowano 2 szt. nasad kominowych (turbowentów) na kominach instalacji wentylacji grawitacyjnej w bl. 18A,
wykonano sprzątnięcie płyty balkonowej z ptasich odchodów, zamontowano siatkę ochronną przed ptakami w bl. 33, 37,
wykonano drobne prace wysokościowe – punktową naprawę elewacji, uzupełnienie kratki i wymianę parapetów w bl. 30, 49, 51,
- AK** - wyremontowano pomieszczenie pergoli śmietnikowej po pożarze przy bl. 365,
usunięto skutki pożaru w bl. 318 (piwnica), 348 (pomieszczenie zsypu),
usunięto skutki pożaru – pomalowano klatkę schodową i wykonano remont elewacji i balkonów – w bl. 370,
zamalowano (na zlecenie Administracji Osiedla) napisy na blokach nr 301, 302, 303, 304, 305, 306, 308, 309, 310, 311, 313, 315, 317, 318, 319, 324, 326, 329, 336, 341, 352, 353, 355, 369, 370, 371, 373, 377, 379, 388, 390, 394, 395,
wymieniono odcinek przyłącza gazowego wraz z wyniesieniem zaworu głównego do szafki gazowej zlokalizowanej na zewnątrz budynku w bl. 347, 349, 377 (jedno przyłącze, od strony zachodniej),
zamontowano nasadę kominową (turbowent) na kominie instalacji wentylacji grawitacyjnej, sprawdzono przewody wentylacyjne kamerą (pion m.1) w bl. 409,
wyremontowano pomieszczenie boksu wraz z remontem nawierzchni zjazdu do pomieszczenia boksu z przeznaczeniem na przechowywanie rowerów w bl. 392,
wykonano drobne prace wysokościowe – punktową naprawę elewacji, uzupełnienie kratki i wymianę parapetów w bl. 309, 328, 381,
wykonano drobne prace drogowe – punktową naprawę chodników, wejść do klatek schodowych i naprawę kratki wycieraczek w bl. 318, 327, 328, 330, 363, 390, 392,
naprawiono podest wejścia do klatki schodowej wraz z ułożeniem kostki betonowej w bl. 386 (kl. I),
wykonano izolację pionowej ściany fundamentowej wejścia do piwnicy w bl. 386 (od strony zachodniej budynku).

2. Fundusz termomodernizacyjny

Z funduszu termomodernizacyjnego w okresie trzech kwartałów 2024 r. poniesione zostały wydatki w kwocie 3 116 922,- zł.

W ramach tej kwoty wykonane zostały następujące roboty:

- modernizacja instalacji c.w.u.:

AK - wymieniono poziomy c.w. i z.w. wraz z zaworami i podejściami pod pion, przeniesiono zawory odcinające pion wody zimnej i ciepłej na korytarz piwniczny, wymieniono pion zasilający II strefę budynku, zamontowano reduktor ciśnienia w komorze wodomierzowej, zamontowano zawory termostaticzne i filtr magnetyczny na instalacji cyrkulacji c.w.u. w bl. 301, 330, 350,

wykonano zabezpieczenia p. poż. przejść przez stropy pomiędzy piwnicami, a parterami podczas wymiany pionów z.w., c.w. II strefy zasilania w bl. 330, 347, 352, 353,

zamontowano armaturę niezbędną do remontu rozdzielaczy c.o. w węźle cieplnym w bl. 346,

zakupiono części i wykonano prace instalacyjne w węzłach cieplnych:

AR - bl. 32,

AK - bl. 308, 346,

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

skuto tynk z pojedynczych balkonów:

AR - bl. 2, 5, 9, 10, 11, 12, 27, 35, 36, 37, 39, 43, 47, 52, 53,

AK - 311, 350.

wyremontowano całkowicie płyty balkonowe wraz z ich rozłączeniem oraz regulacją balustrad:

AR - bl. 2 (24 szt.), 7 (32 szt.), 12 (8 szt.), 13 (8 szt.), 40 (72 szt.), 66 (16 szt.), 80 (24 szt.),

AK - bl. 374 (12 szt.).

naprawiono płyty balkonowe wraz z uszczelnieniem:

AR - bl. 2 (3 szt.), 3 (7 szt.), 10 (1 szt.), 19/20 (1 szt.), 27 (1 szt.), 34 (1 szt.), 36 (1 szt.), 37 (1 szt.), 46 (1 szt.), 52 (1 szt.), 61 (1 szt.), 62 (1 szt.), 81A (1 szt.),

AŻ - bl. 205 (2 szt.),

AK - bl. 305 (2 szt.), 308 (1 szt.), 311 (1 szt.), 321 (1 szt.), 323 (1 szt.), 327 (1 szt.), 328 (2 szt.), 339 (1 szt.), 340 (1 szt.), 344 (1 szt.), 359 (1 szt.), 375 (1 szt.), 377 (1 szt.), 385 (1 szt.), 389 (1 szt.).

Wykonano ocieplenie szczytu:

AR - szczyt północny w dolnej części budynku, przy zjeździe do pomieszczenia piwnicy w bl. 4.

Wykonano chemiczne czyszczenie instalacji c.o.:

AR - bl. 18.

Wymieniono drzwi wejściowe do klatek schodowych w budynkach mieszkalnych:

AŻ - bl. 203 (2 szt.).

Wykonano prace dodatkowe polegające na inwentaryzacji instalacji centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych na wszystkich osiedlach.

- roboty nieprzewidziane:

Wykonano roboty dodatkowe związane z montażem ciepłomierzy i wodomierzy ultradźwiękowych w węzłach cieplnych na wszystkich osiedlach.

AK - zamontowano stolarkę PCV w lokalu nr 7 w bl. 385.

2.1. Wymiana stolarki okiennej

W okresie trzech kwartałów 2024 r. dofinansowano wymianę stolarki okiennej na kwotę 45 238,- 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.

Nakłady poniesione w okresie trzech kwartałów 2024 r. na ww. konserwacje dźwigów oraz koszty dozoru technicznego wyniosły łącznie kwotę 510 926,- zł.

4. Remonty lokali użytkowych

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2024 r. w ramach remontów i konserwacji lokali użytkowych i garaży wykonano następujące prace:

Roboty dekarские

Wykonywano naprawy punktowe pokryć dachowych na wszystkich osiedlach.

AR - wymieniono rynny, pokryto dach papą termozgrzewalną, wyremontowano kominy w paw. 88.

Roboty drogowe

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

wyremontowano chodnik z wymianą nawierzchni na kostkę betonową od strony północnej przy paw. 73 (III etap),

AK - wykonano naprawy punktowe chodników, wejść do lokali użytkowych oraz naprawy krutek wycieraczek,

wykonano nawierzchnię z kostki betonowej pod pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów przy paw. 404, 426,

utwardzono miejsca postojowe od strony południowej przy paw. 425.

Remonty i przeglądy instalacji elektrycznych

AR - wykonano nową instalację WLZ w paw. 87,

AK - przeprowadzono modernizację instalacji elektrycznej gniazd i oświetlenia w Hali Mięsnej w paw. 423,

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, wykonano przeglądy instalacji elektrycznej w lokalach użytkowych w pawilonach handlowych.

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. 22, 85, 89,

AŻ - paw. 145A,

AK - paw. 406, 408, 417, 420, 423B, 424, 426.

Remonty instalacji c.o.

AŻ - zakupiono i zamontowano licznik ciepła (ciepłomierz) na potrzeby opomiarowania paw. 145B.

Roboty budowlane

AR - wykonano i zamontowano drzwi stalowe jednoskrzydłowe w paw. 49A,

AK - zamontowano stolarkę aluminiową drzwiową i 11 szt. okien PCV w Hali Mięsnej w paw. 423 (II etap),

wykonano ścianę działową rozdzielającą salę sprzedaży w Hali Mięsnej w paw. 423,

wykonano ścianę działową oddzielającą lokal użytkowy nr 5 w korytarzu Hali Mięsnej wraz z montażem drzwi wejściowych w paw. 423,

wymieniono 2 szt. witryn i 2 szt. drzwi do lokalu użytkowego nr 7 w paw. 404,

zamalowano fragmenty elewacji po dewastacji w paw. 425,

zdemontowano zniszczone zabezpieczenia ochronne przed ptakami wraz z montażem nowych zabezpieczeń w paw. 426.

Roboty nieprzewidziane

AK - zamalowano graffiti w paw. 406, 408, 426,

wykonano punktową naprawę nawierzchni wejścia do lokalu użytkowego wraz z wymianą kratki wycieraczki w paw. 427,

Przeglądy

Przeprowadzono kontrole przewodów i krutek wentylacyjnych w lokalach użytkowych położonych w pawilonach handlowych:

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

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

AK - paw. 404, 406, 408, 417, 424, 425, 426.

4.1. Garaże

Remonty i przeglądy instalacji elektrycznych

AŻ - wykonano nową instalację elektryczną wraz z przyłączeniem zasilania poszczególnych boksów garażowych w zespole garażowym nr 151.

Roboty nieprzewidziane

AK - dokonano punktowego przełożenia nawierzchni chodnika przy zespole garażowym nr 407A.

Nakłady poniesione w okresie trzech kwartałów 2024 r. na remonty i konserwacje lokali użytkowych i garaży wyniosły 468 448,- zł.

5. Przeglądy finansowane z opłat eksploatacyjnych

Zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane w okresie pierwszych trzech kwartałów 2024 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. 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50,

AŻ - bl. 204, 205,

AK - bl. 346.

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, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 409.

Przeglądy instalacji wentylacji grawitacyjnych

Wykonano przeglądy przewodów wentylacyjnych oraz kontrole krutek wentylacyjnych :

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, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 409.

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2024 r. w nieruchomościach wspólnych przeprowadzono następujące prace remontowe i konserwacyjne:

AR - zakupiono dodatkowe piloty do szlabanu przy wjeździe na miejsca postojowe 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,

AK - wykonano remont nawierzchni masą bitumiczną na ul. Strzałkowskiego, rozebrano betonowe stopnie schodów po wejściach do kiosków wraz z wykonaniem nawierzchni z kostki betonowej, wymieniono nawierzchnię chodnika na odcinku ul. Strzałkowskiego wzdłuż ogrodzenia Państwowej Szkoły Muzycznej nr 1 w Łodzi.