

Działalność remontowo-konserwacyjna , główne zadania realizowane w 2014 roku :

Priorytetem jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców poprzez ścisłe przestrzeganie wymogów w zakresie:

- prawidłowej eksploatacji instalacji gazowej, elektrycznej, wentylacji oraz przepisów przeciwpożarowych .

Spółdzielnia działając w oparciu o przepisy prawa budowlanego zobowiązana jest do przeprowadzania co roku przeglądu instalacji gazowej i wentylacji polegającego na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności .To nie tylko kwestia bezpieczeństwa , ale wymóg określony prawem. Coroczny przegląd wykazuje, czy przewody wentylacyjne są drożne , czy instalacja gazowa jest szczelna .

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości spowodowanej przede wszystkim montażem wyciągów elektrycznych instalacja przywracana jest do stanu pierwotnego .

Poprawa bezpieczeństwa przeciwpożarowego :

- wykonano oznakowania poziomego i pionowego dróg pożarowych do budynków przy ul. Piotrkowskiej 235/241 i ul. Wigury 15 (tablice informacyjne ,znaki)

- zlecono roczne przeglądy konserwacyjne instalacji hydrantowych i gaśnic w budynkach mieszkalnych wysokościowych , klap dymowych wszystkich budynków mieszkalnych, instalacji tryskaczowych w garażu wielopoziomowym , w garażu budynku Piotrkowska 182.

Dźwigi :

Bezpieczeństwo użytkowania dźwigów osobowych opiera się na dwóch podstawowych zasadach: zapewnieniu stanu bezpieczeństwa użytkowania według przyjętych w unijnej Dyrektywie Dźwigowej norm bezpieczeństwa, co w odniesieniu do dźwigów starych oznacza konieczność ich modernizacji, oraz zapewnieniu stanu bieżącej sprawności poprzez profesjonalną konserwację dźwigów, przy zachowaniu systemu dozoru technicznego.

Bezpieczną eksploatację wszystkich dźwigów w Polsce zapewnia ustawa o dozorze technicznym z 2000 r. oraz przepisy wykonawcze regulujące częstotliwość badań okresowych dźwigów (1 raz w roku) i częstotliwość przeglądów konserwacyjnych – co 30 dni, o ile instalator nie określi inaczej.

W ramach istotniejszych napraw, poza konserwacją, w roku 2014 przeprowadzono :

- | | |
|------------------------------------|--|
| - Piotrkowska 182 kl. 3 | - wymiana przetwornicy , |
| - Piotrkowska 182 kl. 6 duży dźwig | - wymiana lin nośnych i koła ciernego, |
| - Piotrkowska 182 kl. 4 | - wymiana lin nośnych , |
| -Piotrkowska 204 kl. 4 | - wymiana lin nośnych i koła ciernego, |
| - Piotrkowska 204/210 kl. 1 | - wymiana lin nośnych i koła ciernego, |
| - Piotrkowska 204/210 kl. 5 | - lin nośnych i koła ciernego, |
| - Piotrkowska 235 kl.2 | - wymiana lin nośnych i koła ciernego, |
| - Sienkiewicza 101 kl.2;3 | - wymiana przetwornicy, |
| -Piłsudskiego 7 kl.3 duży dźwig | - wymiana przetwornicy, |
| -Piotrkowska 182 kl. 5 | - wymiana przetwornicy. |

Konserwacja domofonów :

Za okres 1-05-2014 r. do 30-04-2015 r.

W okresie tym były na bieżąco usuwane usterki instalacji domofonowych zgodnie z umową.

W zakresie konserwacji domofonów utrzymano w sprawności działania:

- a) unifonów
- b) centrali domofonowej
- c) okablowania z połączeniami
- d) zamków i zaczepów
- e) urządzeń elektronicznych, zasilacza, wzmacniacza, generatora
- f) utrzymanie w sprawności drzwi wejściowych do klatek w zakresie współdziałania z instalacją domofonową

W przypadku konieczności wymiany jakiegokolwiek elementu instalacji domofonowej, prace wykonywane były w ramach konserwacji.

Dodatkowo zostały wykonane prace takie jak:

- 1) Modernizacja instalacji domofonowej na system cyfrowy Sienkiewicza 101/109 (24-03-2015).
- 2) Modernizacja instalacji domofonowej na system cyfrowy Piotrkowska 182 (24-03-2015).

Konserwacja i rozbudowa sieci telewizji CCTY :

Za okres 1-05-2014 r. do 30-04-2015 r.

W okresie tym były na bieżąco usuwane usterki instalacji zgodnie z umową.

W zakresie konserwacji jest utrzymanie w sprawności działania:

- a) kamer
- b) jednostek komputerowych
- c) połączeń sieciowych
- d) zasilaczy
- e) rejestratorów
- f) multiplekserów
- g) okablowania

Dodatkowo zostały wykonane prace takie jak:

1. Przeniesienie rejestratorów CCTV Piotrkowska 182 z portierni do zamkniętego pomieszczenia (28-10-2014).
2. Przeniesienie rejestratorów CCTV Piłsudskiego 7 z portierni do zamkniętego pomieszczenia (29-10-2014).
3. Wymiana 4 szt. rejestratorów telewizji CCTV (10-02-2015)
4. Wymiana rejestratora telewizji przemysłowej CCTV Wigury 15 (18-02-2015).
5. Wymiana rejestratora telewizji przemysłowej CCTV Wigury 15a - (18-02-2015).
6. Modernizacja i rozbudowa instalacji telewizyjnej CCTV Piotrkowska 182 (5-03-2015).
7. Modernizacja i rozbudowa instalacji telewizyjnej CCTV Sienkiewicza 101/109 (5-03-2015).
8. Modernizacja i rozbudowa instalacji telewizyjnej CCTV Piłsudskiego 7 (5-03-2015).
9. Modernizacja i rozbudowa instalacji telewizyjnej CCTV Piotrkowska 204/210 (5-03-2015).
10. Modernizacja i rozbudowa instalacji telewizyjnej CCTV Wigury 15 (5-03-2015).
11. Modernizacja i rozbudowa instalacji telewizyjnej CCTV Wigury 15a (5-03-2015).

12. Modernizacja i rozbudowa instalacji telewizyjnej CCTV Centrum Monitoringu (5-03-2015).
13. Przeniesienie rejestratorów telewizji CCTV Piotrkowska 204/210 - 4 szt. (2-04-2014).
14. Przeniesienie rejestratora telewizji CCTV Sienkiewicza 101/109 - 1 szt. (2-04-2014).

Tereny zielone i mała architektura :

Do utrzymania terenów zielonych w dobrym stanie jest przeprowadzanie w ciągu roku szeregu zabiegów pielęgnacyjnych . Większość prac w 2014 roku wykonywanych było systemem gospodarczym przez pracowników zieleni Spółdzielni i gospodarzy domów.

W przypadku konieczności wykonania prac związanych z chirurgią drzew zlecano je specjalistycznym firmom.

Pracownicy działu technicznego dokonywali drobnych napraw urządzeń małej architektury.

Wywóz odpadów komunalnych :

W 2014 roku Spółdzielnia kontynuowała wcześniejsze zobowiązania dotyczące segregacji odpadów. Mieszkańcy mogli zaznajomić się ze sposobem segregacji odpadów oraz wpływie jaki mają one na środowisko naturalne. W zsykach znajdują się worki na ekologię, do których miały być wrzucane śmieci wykonane z tworzyw zagrażających naszemu środowisku. Obserwując poczynania społeczeństwa należy stwierdzić, że wprowadzenie tego rozwiązania częściowo zdało egzamin. Widoczne są oznaki stosowania się do nowych wytycznych przez mieszkańców, jednak w skali ogółu należy stwierdzić, że lokatorzy nie do końca przestrzegają zasad segregacji śmieci zgodnie z Ustawą o odpadach komunalnych.

W porozumieniu z Urzędem Miasta w Łodzi realizowana jest akcja wywożenia przedmiotów wielkogabarytowych. W każdy pierwszy wtorek miesiąca firma REMONDIS odbiera tzw. "gabaryty" z posesji należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”.

Prace sanitarno – epidemiologiczne:

Szczury stanowią powszechny problem w centrach dużych miast, zwłaszcza w zwartej zabudowie śródmiejskiej. Obecność tych zwierząt w nieruchomości niesie za sobą zarówno ryzyko sanitarno-epidemiologiczne, jak i duże ryzyko szkód w instalacjach. Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Łodzi nakłada na zarządców nieruchomości obowiązek przeprowadzania okresowej deratyzacji, dwa razy do roku, wiosną i jesienią.

Kolejnym istotnym problemem są gołębie, tu również formą pozbycia się z nieruchomości są działania prewencyjne – zamknięcie im dostępu do wnętrza budynku oraz zabezpieczenie elewacji. Doświetlenia przy wyjściach ewakuacyjnych zabezpieczane są siatką przez Dział Techniczny Spółdzielni.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ ŚRÓDMIEŚCIE ” W 2014 R

Działalność remontowo-konserwacyjna mająca na celu zapewnienie prawidłowej eksploatacji budynków, instalacji i urządzeń technicznych w 2014 roku prowadzona była przez :

- Dział Techniczny Spółdzielni
- Dział Eksploatacji Spółdzielni
- Pogotowie Techniczne Spółdzielni
- wykonawstwo zlecone

WYKONAWSTWO WŁASNE

Prace konserwacyjne wykonywane były przez zespół konserwatorów i służby techniczne Spółdzielni w zakresie :

- konserwacji instalacji elektrycznych wraz z wymianą i uzupełnieniem osprzętu;
- konserwacji i napraw ślusarskich w budynkach i mieszkaniach członków Spółdzielni;
- konserwacji i napraw instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacji ;
- uzupełniających prac murarsko-malarskich, szklarskich i dekarских.

W ramach wyżej wymienionych zagadnień w roku 2014 przeprowadzono we własnym zakresie następujące prace :

1. Roboty elektryczne i wentylacyjne.

Roboty konserwacyjne urządzeń i instalacji elektrycznych wykonywane są zgodnie z harmonogramem a zgłaszane przez lokatorów i Dział Eksploatacji usterki oraz braki w osprzęcie elektrycznym spowodowane zużyciem, kradzieżą lub dewastacją instalacji są niezwłocznie usuwane.

W ramach robót :

- przełączono obwody na podliczniki w garażu :
 - Piotrkowska 182
 - zamontowano nową instalację elektryczną wraz z osprzętem w lokalu użytkowym :
 - Piotrkowska 182 kl. 2 p.7
 - wykonano nową instalację oświetleniową do lamp oświetleniowych LED doświetlającej teren zewnętrzny :
 - Sienkiewicza 101/109
 - Piłsudskiego 7 (pod tarasem)
 - wykonano i podłączono nową instalację zasilającą do szlabanu :
 - Wigury 15
 - zamontowano nową instalację elektryczną i lampy oświetleniowe na parterze budynku :
 - Piotrkowska 204/210 kl. 3
 - zamontowano instalację oświetleniową wraz z osprzętem, podłączono halogen i wyłącznik zmierzchowy oświetlenia zewnętrznego w prześwicie budynku :
 - Piłsudskiego 7
 - naprawiano i wymieniano oprawy doświetlające korytarze przymieszkalne , klatki schodowe , holle.
 - wymieniono i naprawiono wentylatory na dachu budynków :
 - Piotrkowska 204/210 kl. III (wymiana)
 - Piotrkowska 247 (naprawa)
- 2. Roboty związane z instalacją centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacją.**

W ramach robót :

- sprawdzono drożność rur spustowych oraz rewizji i deszczówek we wszystkich zasobach spółdzielni,

- montowano wodomierze ciepłej i zimnej wody na zlecenie mieszkańców w 49 mieszkaniach
- wymieniono i uszczelniono rury hydrantów i p.poż w budynku :
 - Piłsudskiego 7 kl. II p.17
- wymieniono pęknięte rury zimnej wody :
 - Piłsudskiego 7 (lokal użytkowy)
 - Piotrkowska 182 kl. II p. 7
- wymieniono uszkodzony tryskacz w garażu :
 - Piotrkowska 182
- wymieniono instalację kanalizacyjną w kanałach podszybia w budynku :
 - Piotrkowska 182 kl. IV
- naprawiono pęknięte piony kanalizacyjne :
 - Piotrkowska 103/105
 - Wólczańska 155 (mieszk. Nr 8)
 - Piotrkowska 175 A/177 (mieszk. Nr 11)
 - Piłsudskiego 7(lok. użytkowy MOPS)
- naprawiono instalację zimnej wody w piwnicy budynku :
 - Piotrkowska 204/210
- naprawiono pion oraz wymieniono rury ciepłej wody w budynku :
 - Piotrkowska 204/210 (mieszk. Nr 74, Nr 81)
- wymieniono pęknięte rury ciepłej wody w budynkach :
 - Piłsudskiego 7 (lok. użytkowy)
 - Sienkiewicza 101/109 kl. II (kanał technologiczny)
- czyszczono piony kanalizacyjne i podejścia według zgłoszeń i bieżących potrzeb,
- dokonano czyszczenia studzienek kanalizacji deszczowej w zasobach spółdzielni,
- wykonywano przeglądy i konserwację urządzeń w węzłach ciepłych i w hydroformiach

Likwidowano drobne przecieki, nieszczelności pionów wodnych i kanalizacyjnych z wymianą skorodowanych pionów centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Na bieżąco wymieniane były zużyte głowice zaworów odcinających ciepłej i zimnej wody w pionach przymieszkalnych oraz prowadzone były prace konserwacyjne urządzeń i instalacji.

W ramach obsługi całodobowej, pracownicy zmianowi Działu Technicznego oprócz obsługi węzła grupowego usuwali zgłaszane awarie w godzinach wieczornych oraz w dniach wolnych od pracy (soboty, niedziele, święta).

3. Roboty murarsko-malarskie, budowlane, tynkarskie.

W ramach robót :

- przeprowadzono adaptację i wyremontowano pomieszczenia w budynkach :
 - Piotrkowska 182 kl. II p.7 (lokal użytkowy)
- naprawiono podłoże przy posesjach :
 - Sienkiewicza 101/109 kl. I (taras)
- naprawiono podłoże i przełożono kostkę brukową przy budynku :
 - Piotrkowska 182 kl. V
- skuto odparzony beton, uzupełniono ubytki i naprawiono podłoże na tarasie budynku :
 - Piłsudskiego 7
- naprawiono podłoże i przełożono płyty chodnikowe :
 - Wigury 15 (przed zsyem głównym)
 - Piotrkowska 115/119 (przed kl. II)
 - Piotrkowska 235/241 (zaplecze kl. I)
 - Wólczańska 126
 - Piotrkowska 204/210
- wygrodzono teren, przygotowano i wyrównano podłoże, przełożono płyty chodnikowe, wykonano i zamontowano pachołki, namalowano linie drogowe, zamontowano znaki drogowe i tablice informacyjne przy posesji
 - Wigury 15

- wygradzono teren, zamontowano słupki i ogrodzenie parkingu :
 - Sienkiewicza 101/109
- naprawiono kosze p/piwniczne w budynkach :
 - Piotrkowska 257 A
 - Piotrkowska 183/187
- naprawiono i pomalowano ściany po naprawie pionu kanalizacyjnego w mieszkaniu nr 2 przy ul. Piotrkowskiej 103/105
- zlikwidowano zagrzybienie, położono nowy tynk i pomalowano ściany :
 - Wigury 22 mieszk. Nr 4
 - Piotrkowska 175 A/177 mieszk. Nr 33
- naprawiono i pomalowano balkony :
 - Piotrkowska 247 (4 mieszkania)
 - Wólczańska 126 (1 mieszkanie)
 - Wigury 15 (1 mieszkanie)
 - Sienkiewicza 101/109 (1 mieszkanie)
- naprawiono i pomalowano ławki :
 - Piotrkowska 175 a/177
- pomalowano pomieszczenia wspólne w budynkach :
 - Wigury 15 kl. II p.2 (korytarz)
 - Piotrkowska 175/177 (kl. schodowa III)
 - Piotrkowska 235/241 (kl. I p.12)
- namalowano linie drogowe i p/pożarowe przy posesjach :
 - Wigury 15
 - Wigury 15 A
 - Piotrkowska 235/241

4. Roboty ślusarskie, szklarskie, dekarские, stolarskie i drogowe .

Roboty ślusarskie wykonywane we własnym zakresie ukierunkowane były na utrzymanie w dobrym stanie technicznym zasobów oraz całej infrastruktury z nimi związanej.

W ramach robót :

- naprawiono ogrodzenia, bramy i furtki :
 - Piotrkowska 247
 - Wigury 15 (wybieg dla psów)
 - Piotrkowska 257 A
 - Wigury 20
- wykonano i zamontowano kraty :
 - Piłsudskiego 7 (kosz p/piwniczny)
 - Piotrkowska 189 A (kanalizacyjną)
 - Wigury 15 (budynek administracyjny)
- wykonano i zamontowano ogrodzenie z furtką w zejściu do pomieszczeń zieleni :
 - Pawilon 8
- w ramach potrzeb i bieżących zgłoszeń wykonywano naprawy :
 - bram wjazdowych,
 - krat do piwnic i na poddasza,
 - szuflad i rur zsypowych,
 - ogrodzeń i furtek
 - drzwi wejściowych
- wykonano punktowe naprawy poszycia dachowego :
 - Piotrkowska 175 A/177 (nad mieszk. Nr 77, Nr 80)
 - Piotrkowska 204/210 (nad mieszk. Nr 108)
 - Piotrkowska 183/187 (nad mieszk. Nr 60, Nr 17)
 - Wólczańska 126
 - Piotrkowska 182 (nad mieszk. Nr 132)
- uszczelniono luksfery masą dekarską na dachu budynku :
 - Piotrkowska 183/187
- naprawiono i uzupełniono obróbki blacharskie wg zgłoszeń i bieżących potrzeb,
- w zasobach spółdzielni wykonywane były roboty konserwacyjno – zabezpieczające z wymianą rynien i koszy spustowych wraz z czyszczeniem koszy i rur spustowych deszczówek, wywiewek kanalizacyjnych, wpustów dachowych,

- naprawiano i uszczelniano stolarkę okienną w mieszkaniach, w pomieszczeniach technicznych oraz ogólnego użytku,
- regulowano okucia w nowych oknach zespolonych wg zgłoszeń mieszkańców,
- naprawiano drzwi wejściowe oraz do klatek schodowych i zsyków poprzez wymianę :
 - zawiasów,
 - klamek,
 - naprawę lub wymianę zamków
 - wkładek
 - regulację samozamykaczy
- wykonywano w ramach potrzeb szklenie okien i drzwi na korytarzach mieszkalnych i w klatkach schodowych,
- wykonywano przeglądy i smarowanie klap wyjść p. pożarowych, konserwację klap dymowych i osprzętu

WYKONAWSTWO ZLECONE

W zakresie wykonawstwa zleconego w 2014 roku zrealizowano następujące roboty remontowe :

- wykonano i zamontowano kraty na elewacji zewnętrznej budynku :
 - Wigury 15 (poziom parteru i p.1)
- wymieniono drzwi zewnętrzne w budynku :
 - Piotrkowska 182 kl. V- kl. VI,
- odkuto odspojone elementy płyt balkonowych i zabezpieczono zaprawą cementową w budynkach :
 - Piotrkowska 204/210 (7 szt.)
 - Wigury 15 (6 szt.)
- wykonano kompleksowe pomiary i oględziny instalacji elektrycznej :
 - Sienkiewicza 113 A (garaż wielopoziomowy)
 - Wigury 15

PODSUMOWANIE

Działalność remontowo-konserwacyjna podyktowana była dążeniem do bezawaryjnej pracy eksploatowanych urządzeń i instalacji w celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego zasobów .

Należy podkreślić, że roboty o różnorodnym charakterze branżowym wykonywane były wyłącznie przez zespół konserwatorów i służby techniczne spółdzielni.

Główne zadania realizowane w roku 2014 to :

- ściśle przestrzeganie wymogów w zakresie prawidłowej eksploatacji instalacji gazowej, elektrycznej, wentylacji oraz przepisów przeciwpożarowych,
- instalacja urządzeń technicznych zapewniających zmniejszenie zużycia energii elektrycznej,
- montaż wodomierzy w mieszkaniach i w pomieszczeniach ogólnego użytku powodujących zaoszczędzenie zużycia ciepłej i zimnej wody,
- zapewnienie poprawnego działania wszystkich instalacji wraz z bieżącym wykonywaniem napraw oraz usuwaniem awarii zgłaszanych przez mieszkańców.