



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „RODŁO” W OPOLU

ul. Nowowiejska 5
45-460 Opole
NIP 754-000-39-74
KRS 0000133401

tel. (fax) (077) 458-04-99
REGON 001019869

Maciej Kamrowski
Prezes SM „Rodło”

Opole, 7.07.2023 r.

NOTATKA SŁUŻBOWA Z DN. 7.07.2023 r

W dniu dzisiejszym z inicjatywy Zarządu SM „Rodło” została w budynkach przeprowadzona ekspertyza dot. konieczności wymiany instalacji „poziomów” i „pionów” w budynkach.

Inicjatywa wynikała z opinii dwóch firm, które realizują takie prace, a które na zaproszenie Zarządu, w mojej obecności dokonały inspekcji tych instalacji, wiosną tego roku. Opinie okazały się sprzeczne ze sobą. W obydwu przypadkach dało się jednak wyczuć, że obydwie firmy dążą do realizacji zlecenia i przekonywały, że stan instalacji jest jeśli nie fatalny, to nie gwarantujący, że „za chwilę” nie dojdzie do jego masowych awarii. W związku z kwotami jakie zostały przedstawione pod kątem takiej inwestycji – znacznie wykraczające ponad obecne środki Spółdzielni, podjęliśmy decyzję o wykonaniu ekspertyzy przez niezależną firmę, która nie będzie miała interesu w tym aby naginać rzeczywistość co do realnego stanu technicznego tych instalacji i „naciągać” nas na koszty.

Dodatkowo zaprosiliśmy inspektora nadzoru budowlanego, który będzie wykonywał we wrześniu 5 –letni przegląd budowlany budynków. Zależało nam aby móc skonfrontować opinie obydwu specjalistów pod kątem rzetelnej oceny czy wymiana wspomnianych instalacji jest konieczna czy nie w perspektywie 5 lat do przodu.

Skład osobowy spotkania uzupełnił członek Rady Nadzorczej – Mirosław Niski oraz ja – Maciej Kamrowski.

Wnioski i opinia są następujące:

Ogólny stan techniczny powyższych instalacji jest dobry. Ponadto nie występują w budynkach sytuacje, gdzie przerdzewiały rury miały regularne wycieki (nie ma ich praktycznie wcale). Ciśnienie wody w mieszkaniach jest dobre. Wszystko to przemawia za tym, że na tą chwilę wymiany tych instalacji nie mają najmniejszego sensu. Obydwaj fachowcy byli zgodni w tej opinii.

Obydwaj Panowie zalecili również zgodnie konieczne działania, które wpłyną zarówno na funkcjonowanie systemu jak również pozwolą wydatnie wpłynąć na oszczędności w zużyciu ciepła w częściach wspólnych budynków oraz wpłyną na estetykę klatek schodowych.

Te działania to:

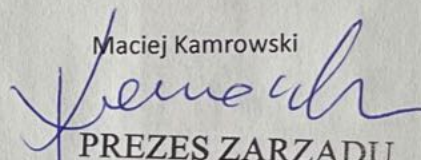
- izolacja rur CO w pomieszczeniach suszarni

- wymienić zawory na grzejnikach w suszarniach (+ zainstalować zawory powrotne imbusowe na grzejnikach) – celem łatwej regulacji dostarczanego ciepła do tych grzejników
- w pomieszczeniach gdzie są dwa kaloryfery - jeden z nich zakręcić całkowicie
- wyprowadzić nowe zawory na podpiony – celem bezproblemowego zakręcenia obiegu wody w przypadku awarii w mieszkaniach – obecny stan tych zaworów nie daje takiej możliwości
- Wymienić skorodowane dolne fragmenty rur kanalizacyjnych, które dotychczas nie zostały wymienione
- usunąć całkowicie od lat już nieaktywne grzejniki we wiatrołapach
- usunąć całkowicie pozostałe grzejniki na klatkach schodowych
- usunąć „świece” na parterach przy drzwiach wejściowych

To sporo „złomu”, który zostanie przez nas sprzedany. Uzyskane środki, przeznaczymy na realizację zadań na „osiedlu” jak np. zakup sprzętu dla dzieci czy inne inicjatywy dla Mieszkańców.

Zarówno Zarząd jak i wstępnie Rada Nadzorcza przychylnie oceniły konieczność realizacji powyższych zadań. Finalna decyzja zostanie podjęta po wycenie całości prac. Wtedy też określimy realny czas przeprowadzenia inwestycji.

Maciej Kamrowski



PREZES ZARZĄDU
Maciej Kamrowski