

MODERNIZACJA DŹWIGÓW – ZBĘDNY WYDATEK CZY OPLĄCALNA INWESTYCJA

Dotychczasowe dane pokazują, że ponad 70% dźwigów zainstalowanych w budynkach mieszkalnych to długoletnie, w ogromnej większości zdewastowane windy z lat 60. i 70. W blokach z tak zwanej wielkiej płyty dźwigi zamontowane są bez drzwi kabinowych i podstawowych systemów bezpieczeństwa w związku z czym nie spełniają norm wymogów europejskich. Jak wynika z ustaw przyjętych przez Polski Rząd prędzej czy później windy, które nie będą spełniały powyższych wymagań zostaną wyłączone z eksploatacji. Wspólnoty lub spółdzielnie mieszkaniowe muszą więc jak najszybciej przeprowadzić modernizację lub wymianę starych dźwigów. Niektóre z takich instytucji posiadają specjalne fundusze remontowe. Jednakże brak takich środków nie wyklucza możliwości modernizacji, ponieważ jednostki te mogą korzystać z modnych w ostatnim czasie kredytów bankowych. W zależności od kapitału, jakim dana Wspólnota dysponuje może sobie pozwolić na kosztowną całkowitą wymianę lub etapową modernizację której koszty rozłożone są w czasie. Podjęcie tej decyzji jest dosyć trudne i często wymaga rozstrzygnięcia przez administrację, zarząd wspólnoty lub za pomocą głosowania lokatorów.

Gdy Wspólnota wybiera wymianę poszczególnych części dźwigu rozłożoną np. na kilka lat musi wiedzieć od czego tak naprawę ma zacząć, żeby jak najlepiej wykorzystać posiadane środki. Trzeba pamiętać, by przy wyborze firmy przeprowadzającej modernizację dźwigu szczegółowo porównać oferty różnych firm na rynku.

Pierwszym krokiem do unowocześnienia posiadanych wind jest wymiana systemu sterowania. Poprawne działanie tego systemu jest konieczne do zapewnienia bezpieczeństwa pasażera. Najlepszym z dostępnych na rynku jest system mikroprocesorowy najlepiej z falownikiem. Oprogramowanie tego urządzenia można ustawić wedle potrzeb użytkowników, co jest ogromnym udogodnieniem. Należy jednak wymagać, aby w cenie modernizacji uwzględniono także wymianę kasety dyspozycji, kaset wezwań, kaset jazdy kontrolnej oraz wymianę kabla zwisowego.

Następnie proponuje się wymianę zespołu napędowego wraz z ramą i linami nośnymi. W tym przypadku trzeba zwrócić uwagę na producenta wciągarki. Szereg firm oferuje te urządzenia po bardzo niskich cenach i dosyć słabej jakości. Z doświadczenia wiem, że nawet po krótkim okresie eksploatacji nadają się tylko do remontu kapitalnego lub całkowitej wymiany. Po przeprowadzeniu tych dwóch modernizacji jakość i komfort jazdy ulegnie znacznemu polepszeniu. Winda łagodnie ruszając z danego piętra porusza się w sposób płynny zupełnie redukując szarpanie. Nie słychać także żadnych odgłosów pracy ani tarcia. Dodatkowym atutem jest oszczędność energii elektrycznej, której zużycie obniża się o około 30%, co wynika z trzykrotnie mniejszego poboru prądu przy rozruchu.

Konieczna jest także wymiana kabiny drewnianej na metalową. Najlepiej zainwestować w wykonaną ze stali nierdzewnej. Najważniejsze jest, aby drzwi kabiny skutecznie separowały użytkownika od ścian szybu. Kabinę można dostosować wystrojem do charakteru obiektu lub gustu lokatorów. Tutaj trzeba pamiętać, że wnętrze kabiny nie może zawierać elementów łatwopalnych lub podatnych na zniszczenia. Ważna jest też specyfika obiektu. Jeżeli w budynku wy-

stępuje zjawisko częstych dewastacji kabina musi być wykonana z materiałów odpornych na uszkodzenia. Koniecznym warunkiem do prawidłowego funkcjonowania dźwigu są sprawne prowadnice kabinowe i przeciwwagowe. Firma prowadząca remont musi stwierdzić czy prowadnice nadają się do pionowania, czy tylko do wymiany. Wykrzywione znacznie pogarszają komfort jazdy i pieniądze wydane na modernizację nie będą właściwie spożytkowane. Wymiana kabiny obejmuje także ramę wraz z chwytaczami

Ostatnim etapem modernizacji naszej windy to wymiana drzwi szybowych, najlepiej na automatyczne ewentualnie półautomatyczne np. ze stali nierdzewnej. Tutaj możemy wybrać dowolny kolor, na jaki mają być pomalowane nasze drzwi. Przy czym bardzo istotne jest, aby kontakty nie były dostępne dla użytkownika.

Wymiana elementów dźwigowych wg tego schematu gwarantuje unowocześnienie dźwigów oraz całkowite dostosowanie ich do obowiązujących norm bezpieczeństwa Unii Europejskiej. Aby spełnić ten warunek konieczny jest zakup urządzeń i części od firm renomowanych.

Wspólnota mieszkaniowa czy spółdzielnia mieszkaniowa, dysponując środkami wystarczającymi na jednorazową wymianę dźwigu – powinna pamiętać, żeby dokładnie sprawdzić warunki ofert i przede wszystkim podpisać korzystną umowę. Dokument taki powinien zawierać wypisane kolejno elementy, jakie wchodzić w zakres wymiany i okres gwarancji, jaki dana firma przeznaczona na nasze urządzenie. Oferta powinna zawierać wymianę dźwigu wraz z prowadnicami, aparaturą sterową w komplecie z falownikiem oraz napędem drzwi.

Proponuje się też zwrócić uwagę na czas dostawy i montażu. Zdarzają się wypadki, że dźwig dostarczony jest w ciągu 2 tygodni, a montaż zaczyna się po miesiącu lub nawet później. Dlatego ważna jest ciągłość pomiędzy dostawą i montażem. Przy wyborze dźwigu istotny jest także system powiadamiania o uwieczonych ludziach w kabinie. Najnowocześniejsze urządzenia mają system awaryjny, który po naciśnięciu przycisku w kabinie łączy pasażerów bezpośrednio z numerem firmy konserwującej dźwigi. Tańsze wersje powiadamiają tylko ochronę budynku o awarii lub nawiązują połączenie z określonym numerem stacjonarnym w danym budynku.

Kolejnym wymogiem norm bezpieczeństwa jest zjazd pożarowy windy.

Wybór firmy przeprowadzającej modernizację jest naprawdę bardzo trudny ze względu na fakt, że ciężko jest odróżnić elementy wysokiej klasy od tak zwanych bubli. Część firm promujących siebie jako producentów wprowadza na rynek popularne w tych czasach „tanie” urządzenia. Proces ten polega na tym, że składają dźwigi z najsłabszej jakości elementów zakupionych od innych firm i urządzenia te sprzedają jako wytworzone przez siebie. W mało precyzyjnym procesie produkcji używają najczęściej niewykwalifikowanej siły roboczej. Rezultat jest taki, że cena jest korzystna, lecz urządzenia cechują się wysoką awaryjnością i krótkim okresem eksploatacji. Poleca się zatem zakup kompletnego dźwigu, najlepiej od renomowanej firmy. W przypadku braku odpowiednich informacji właściciel bądź zarządca budynku może zwrócić się o poradę do osób mających szcze-

gólnie wysokie kwalifikacje w tej dziedzinie, np. inspektorów z Urzędu Dozoru Technicznego lub ekspertów z NOT-u.

Moim zdaniem, najlepszym wyjściem jest wybranie zaufanej, znanej na rynku firmy i podpisanie umowy odpowiednio zabezpieczającej zlecającą, ponieważ modernizacja dźwigu to bardzo kosztowne i poważne z wielu przyczyn przedsięwzięcie. Do reprezentowania interesów wszystkich mieszkańców, a więc współwłaścicieli i użytkowników, należy wybrać właściwe osoby. Powinny to być tylko kom-

petentne osoby, które będą odpowiedzialne za należyte prowadzenie rozmów i negocjacji z przedsiębiorstwem. Praktyka dowodzi, że brak właściwych przedstawicieli ze strony inwestora (np. wspólnoty mieszkaniowej bądź spółdzielni) wprowadza niepotrzebne zamieszanie i uniemożliwia uzyskanie jednolitych informacji. Częstokroć firma może każdemu mieszkańcowi powiedzieć coś innego na ten sam temat. Dlatego ważnym elementem jest jakakolwiek wiedza na ten temat lub skorzystanie z pomocy specjalisty.

