

WINDEVER Sp. z o.o.

ul. Warszawska 40/2a, 40-008 Katowice
NIP 9542835272
biuro@windever.pl | +48 664 618 517

EKSPERTYZA TECHNICZNA

DŹWIGU OSOBOWEGO

OBIEKT
SOSNOWIEC
ul. Artura Grottgera 12

NR EWIDENCYJNY UDT
3105000520

ROK PRODUKCJI
1988

TYP OPRACOWANIA
Ekspertyza techniczna

OPRACOWANO NA ZLECENIE

WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ NIERUCHOMOŚCI
położonej w Sosnowcu przy ul. A. Grottgera 8–20

reprezentowanej przez

MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
TBS Sp. z o.o.
ul. Korczaka 7, Sosnowiec

OPRACOWAŁ
mgr inż. Paweł Krupa

PODPIS
WINDEVER Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Paweł Krupa

DATA OPRACOWANIA
30.06.2026 r.

Spis zawartości opracowania:

1. PODSTAWA OPRACOWANIA
2. PRZEDMIOT CEL I ZAKRES OPRACOWANIA
3. DANE TECHNICZNE DŹWIGU
4. HISTORIA MODERNIZACJI I ZMIAN TECHNICZNYCH
5. RESURS I PRZEGLĄD SPECJALNY
6. ANALIZA PROTOKOŁÓW UDT
7. PRZEGLĄD TECHNICZNY PODZESPOŁÓW DŹWIGU
8. MODERNIZACJA ETAPOWA
9. PEŁNA WYMIANA DŹWIGU
10. WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa nr 472/2026 z dnia 29.05.2026 zlecająca wykonanie ekspertyzy technicznej 7-miu dźwigów dla Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Artura Grottgera 12 w Sosnowcu.
- Udostępnione materiały: książka rewizyjna dźwigu UDT wraz z protokołami przeglądów i badań.
- Wizja lokalna na dźwigach zainstalowanych w budynkach wspólnoty w dniu 23.06.2026
- Informacje dotyczące modernizacji wykonanej w 2010 roku.
- Informacje dotyczące resursu urządzenia oraz przeglądu specjalnego wykonanego we wrześniu 2025 roku.
- Ocenę stanu technicznego urządzeń przeprowadzono z uwzględnieniem przepisów i wymagań technicznych właściwych dla okresu ich wytworzenia i dopuszczenia do eksploatacji, aktualnych przepisów dozoru technicznego oraz w zakresie oceny poziomu bezpieczeństwa użytkowanych dźwigów wymagań i zaleceń PN-EN 81-1. Pomocniczo jako odniesienie do współczesnego poziomu bezpieczeństwa technicznego, uwzględniono wymagania serii PN-EN 81-20.

2. PRZEDMIOT CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest dźwig osobowy typu MDA-4, wytwórca KDO, rok budowy 1988, zainstalowany w budynku przy ul. Artura Grottgera 12 w Sosnowcu.

Celem opracowania jest przeanalizowanie aktualnej sytuacji technicznej dźwigu oraz porównanie dwóch zasadniczych kierunków dalszego postępowania: kontynuowania modernizacji istniejącego urządzenia w kolejnych etapach albo wykonania pełnej wymiany dźwigu na nowe urządzenie.

Opracowanie ma przedstawić oba rozwiązania w sposób czytelny, technicznie uzasadniony i niezależny, tak aby użytkownik oraz właściciel nieruchomości mogli łatwiej podjąć samodzielną decyzję inwestycyjną, uwzględniając stan istniejącego dźwigu, zakres elementów możliwych do dalszego wykorzystania, przewidywaną niezawodność oraz perspektywę dalszej eksploatacji.

Zakres obejmuje analizę danych technicznych, historii zmian, informacji dotyczących resursu i przeglądu specjalnego, kwalifikację głównych podzespołów oraz porównanie modernizacji etapowej z pełną wymianą dźwigu.

3. DANE TECHNICZNE DŹWIG

Parametr	Dane
Adres	Sosnowiec, ul. Artura Grottgera 12
Zarządca	Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych TBS Sp. z o.o.
Typ	MDA-4
Wytwórca	KDO
Rok budowy	1988
Udźwig	500 kg

Liczba przystanków	7
Nr ewidencyjny UDT	3105000520
Prędkość nominalna	1,00m/s
Rodzaj napędu	Elektryczny cierny

4. HISTORIA MODERNIZACJI I ZMIAN TECHNICZNYCH

W 2010 roku wykonano istotną modernizację części elektrycznej dźwigu. Zakres prac obejmował wymianę sterowania wraz z instalacją i osprzętem elektrycznym w szybie oraz w maszynowni.

Obecny dźwig nie stanowi zatem jednorodnego urządzenia odpowiadającego pierwotnemu wykonaniu z 1988 roku. Część mechaniczna wywodzi się z konstrukcji MDA-4, natomiast część sterowa, instalacyjna i elektryczna została zmieniona w 2011 roku.

Rok modernizacji	Zakres wykonanych prac	Podzespoły / producent	Uwagi
2010	Wymiana sterowania wraz z instalacją i osprzętem elektrycznym w szybie i maszynowni, wymianą panelu sterującego w kabinie oraz kaset wezwań na piętrach	LIFTBUD Sp z o.o. TYP MSZ-2000-CZ Sterownik: produkcji Czeskiej Banel zgodny z normą PN/EN 81.1 Falownik typ MFC 311 typ TWERD	Sterowanie nie jest przystosowane do dalszej modernizacji dźwigu. Brak opcji obsługi drzwi automatycznych, spełnienia wymagań normy A3

Istniejący układ sterowania eksploatowany jest od około 15 lat i obecnie należy uznać go za rozwiązanie przestarzałe technicznie oraz nieperspektywiczne pod względem dalszej obsługi serwisowej i planowanych etapów modernizacji. Istotnym problemem jest ograniczona dostępność części zamiennych, wynikająca z wycofania przez producenta firmę BANEL stosowanego systemu sterowania oraz współpracujących z nim falowników.

Od czasu montażu istniejącego układu nastąpiły również istotne zmiany w wymaganiach technicznych dotyczących systemów sterowania i bezpieczeństwa dźwigów, co dodatkowo przemawia za zastosowaniem rozwiązania nowej generacji.

Według danych eksploatacyjnych układ wykonał ponad 1,3 mln rozruchów co przy jego wieku, ograniczonej dostępności części zamiennych oraz obserwowanej awaryjności wskazuje na znaczne wyeksploatowanie systemu. Potwierdzają to powtarzające się usterki wymagające częstych interwencji serwisu. Z technicznego i eksploatacyjnego punktu widzenia dalsze utrzymywanie istniejącego sterowania jest nieuzasadnione. Zaleca się wymianę kompletnego układu sterowania wraz z falownikiem na rozwiązanie współczesne o zapewnionej dostępności części zamiennych i wsparciu serwisowym.

5. RESURS I PRZEGLĄD SPECJALNY

Resurs dźwigu zakończył się we wrześniu 2025 roku. W związku z osiągnięciem resursu wykonano we wrześniu 2025 roku przegląd specjalny urządzenia. Według przekazanej informacji dźwig jest ważny do września 2026 roku. Po tym terminie powinien zostać wykonany kolejny przegląd specjalny.

Wyniki przeglądu specjalnego należy traktować jako istotny materiał źródłowy przy określaniu dalszego zakresu eksploatacji, napraw i modernizacji.

Pozycja	Informacja	Uwagi / zalecenia
Zakończenie resursu	10/2025	Zużycie eksploatacyjne dźwigu
Przegląd specjalny	wykonany 10/2025	Brak
Ważność urządzenia	do 10/2026	Na podstawie ekspertyzy

6. ANALIZA PROTOKOŁÓW UDT

Z analizy zapisów zawartych w protokołach UDT wynika że organ dozoru technicznego wskazuje na zasadność dalszego kontynuowania procesu modernizacji dźwigu w szczególności w odniesieniu do podzespołów wykazujących znaczny stopień zużycia technicznego, przestarzałość konstrukcyjną lub ograniczoną niezawodność eksploatacyjną. Powtarzające się zalecenia, uwagi dotyczące stanu poszczególnych elementów oraz konieczność wykonywania napraw należy traktować jako istotny materiał przy ocenie dalszej przydatności eksploatacyjnej urządzenia.

Należy jednocześnie zaznaczyć że UDT jako organ kontrolujący nie określa szczegółowych etapów ani harmonogramu modernizacji dźwigu. Jego zadaniem jest ocena aktualnego stanu technicznego urządzenia i jego podzespołów w ramach okresowych badań, corocznych przeglądów oraz wymaganych prób technicznych. Dlatego wskazania zawarte w protokołach UDT powinny zostać zweryfikowane pod kątem ich wykonania i uwzględnione przy ustalaniu dalszego zakresu napraw, kontynuacji modernizacji etapowej lub podjęciu decyzji o pełnej wymianie dźwigu.

7. PRZEGLĄD TECHNICZNY PODZESPOŁÓW DŹWIGU

Data przeglądu : 23.06.2026

Element / podzespół	Zakres kontroli do ekspertyzy	Rok prod.	Uwagi / ocena stanu
Wciągarka, liny nośne	Wycieki, hałas, luzy, łożyska, koło cierne, mocowania	1988	Małe wycieki w reduktorze, koło zdawcze do wymiany maksymalne zużycie
Hamulec	Okładziny, luz, sprężyny, cewka, skuteczność	Brak danych	Wymieniony na nowy typ niezależne szczęki
Ogranicznik prędkości	Koło, lina, obciążka, kontakt, działanie	2007	Stan dobry
Sterowanie	Typ, producent, aparatura, błędy, dostępność części	2011	Liczba wykonanych cykli 1 033 328
Drzwi szybowe	Stan, prowadzenie, progi, domykanie	1988	Regulacja drzwi szybowych
Rygle drzwi	Zużycie, regulacja, kontakty, ryglowanie	1988	rygle starego typu brak części zamiennych lub ograniczony dostęp, luz na

			sworzniu dźwigni
Kabina	Konstrukcja, podłoga, ściany, sufit, oświetlenie	1988	Wykładzina do wymiany, nie spełnia obecnych norm powierzchnia do udźwigu
Prowadnice	Stan, korozja, mocowania, pionowość, smarowanie	1988	Pionowanie prowadnic, Stan bardzo dobry, do wykorzystania do dalszych modernizacji po oczyszczeniu i uzupełnieniu wsporników
Maszynownia, Szyb	Ściany, wilgoć, instalacja, oświetlenie, mocowania	1988	Uzupełnienie ubytków w szybie, malowanie ścian maszynowni oraz szybu, montaż zamka ucieczkowego w drzwiach maszynowni

8. MODERNIZACJA ETAPOWA

Wariant zakłada dalsze wykorzystanie istniejącego dźwigu i prowadzenie modernizacji w kolejnych, logicznie powiązanych etapach. Należy pozostawić elementy, których stan techniczny uzasadnia dalszą eksploatację, oraz sukcesywnie wymieniać podzespoły zużyte, awaryjne albo nieperspektywiczne pod względem dalszego serwisowania i dostępności części zamiennych.

Celem przyjętego rozwiązania jest docelowe doprowadzenie do pełnej modernizacji dźwigu. Z punktu widzenia ekonomicznego oraz organizacyjnego najbardziej racjonalne jest przeprowadzenie tego procesu w dwóch zasadniczych etapach, co pozwoli rozłożyć koszty inwestycji w czasie oraz ograniczyć okresy całkowitego wyłączenia jedynego dźwigu w budynku z eksploatacji. Zakres obu etapów powinien być od początku zaplanowany jako spójna całość techniczna, tak aby elementy zastosowane w pierwszym etapie mogły zostać bez dodatkowych kosztów i zbędnych przeróbek wykorzystane w etapie końcowym.

Założeniem docelowym jest uzyskanie po zakończeniu pełnego procesu modernizacji dźwigu odpowiadającego aktualnym wymaganiom technicznym, w tym przyjętym wymaganiom normy PN-EN 81-20, o udźwigu 850 kg, z kabiną bez wydzielonego przedziału meblowego oraz z automatycznymi drzwiami o szerokości wejścia 900 mm. Takie rozwiązanie pozwoli istotnie poprawić funkcjonalność, dostępność, bezpieczeństwo oraz niezawodność urządzenia, przy jednoczesnym zachowaniu racjonalnego poziomu kosztów i ograniczeniu uciążliwości dla mieszkańców w trakcie realizacji inwestycji.

ETAPY MODERNIZACJI DŹWIGU

ETAPY MODERNIZACJI	Zakres	Elementy do wymiany	Elementy pozostawiane	Uwagi
ETAP I	Poprawa bezpieczeństwa, niezawodności oraz realizacja zaleceń wynikających z przeglądu specjalnego i oceny stanu technicznego.	Wciągarka, układ sterowania wraz z niezbędną instalacją elektryczną.	Rama kabinowa z chwytaczami, ogranicznik prędkości, drzwi szybowe, zderzaki, prowadnice	Zakres wynika z aktualnych możliwości technicznych oraz stopnia zużycia poszczególnych elementów dźwigu. Realizacja etapu powinna w istotny sposób ograniczyć awaryjność urządzenia, poprawić niezawodność pracy oraz przygotować dźwig do dalszej modernizacji.
ETAP II	Dokończenie procesu modernizacji oraz wymiana elementów zużytych, przestarzałych konstrukcyjnie lub nieperspektywicznych serwisowo, w szczególności podzespołów o ograniczonej dostępności części zamiennych.	Rama kabinowa, kompletna kabina bez przedziału meblowego, przeciwwaga, drzwi szybowe i kabinowe automatyczne o szerokości 900 mm oraz pozostałe elementy wymagane przy przyjętym rozwiązaniu technicznym.	Prowadnice kabinowe i przeciwwagowe oraz elementy wymienione w Etapie I, przewidziane od początku do wykorzystania w docelowym układzie dźwigu.	Etap końcowy powinien doprowadzić do pełnej modernizacji urządzenia, dalszego ograniczenia awaryjności oraz uzyskania docelowych parametrów dźwigu: udźwig 850 kg, kabina bez przedziału meblowego, automatyczne drzwi o szerokości 900 mm, przy założeniu rozwiązania projektowego odpowiadającego wymaganiom PN-EN 81-20.

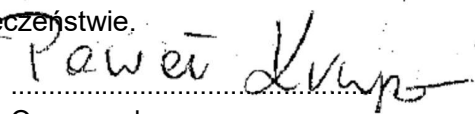
9. PEŁNA WYMIANA DŹWIGU

Wariant zakłada całkowity demontaż istniejącego dźwigu MDA-4 oraz montaż nowego kompletnego urządzenia w istniejącym szybie po wykonaniu niezbędnych prac adaptacyjnych i budowlanych. Zakres obejmuje dostawę nowego dźwigu wraz z napędem, sterowaniem, instalacją elektryczną, kabiną, drzwiami, urządzeniami bezpieczeństwa oraz pozostałymi podzespołami wynikającymi z przyjętego rozwiązania technicznego. Rozwiązanie to zapewnia najwyższy poziom niezawodności i docelowo kompleksowo rozwiązuje problem technicznego zużycia istniejącego urządzenia, jednak wiąże się jednocześnie z najwyższymi kosztami inwestycyjnymi oraz najdłuższym okresem całkowitego wyłączenia dźwigu z eksploatacji. Czas realizacji obejmuje demontaż istniejącego urządzenia, wykonanie prac adaptacyjnych, montaż nowego dźwigu, przeprowadzenie wymaganych prób oraz procedurę odbioru przez UDT.

W przypadku budynku wyposażonego tylko w jeden dźwig długotrwały przestój stanowi poważną uciążliwość dla mieszkańców, szczególnie osób starszych oraz osób o ograniczonej mobilności i może być trudny do zaakceptowania zarówno społecznie jak i organizacyjnie. Z tego względu przy zachowaniu możliwości dalszej bezpiecznej eksploatacji urządzenia bardziej racjonalnym rozwiązaniem może być kontynuowanie modernizacji etapowej, polegającej na sukcesywnej wymianie najbardziej zużytych i przestarzałych podzespołów. Pozwala to rozłożyć koszty inwestycji w czasie, ograniczyć okresy wyłączenia dźwigu z eksploatacji oraz stopniowo poprawiać jego niezawodność i bezpieczeństwo bez konieczności jednorazowego długotrwałego unieruchomienia jedynego dźwigu w budynku.

10. WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE

1. Na podstawie analizy stanu technicznego dźwigu, zapisów protokołów UDT oraz dotychczas wykonanych prac rekomenduje się kontynuowanie modernizacji urządzenia w sposób etapowy.
 - Modernizację należy przeprowadzić maksymalnie w dwóch etapach, zaplanowanych od początku jako spójna całość techniczna prowadząca do pełnej modernizacji dźwigu.
 - Podział inwestycji pozwoli rozłożyć koszty w czasie i ułatwi wspólnocie zaplanowanie finansowania prac.
 - Realizacja prac w dwóch etapach umożliwi ograniczenie jednorazowego okresu wyłączenia dźwigu, co ma szczególne znaczenie w budynku wyposażonym tylko w jedno urządzenie.
 - W pierwszej kolejności należy wymienić podzespoły zużyte, awaryjne i przestarzałe technicznie, zwłaszcza te, dla których dostępność części zamiennych jest ograniczona lub zanika.
 - Elementy znajdujące się w dobrym stanie technicznym mogą pozostać czasowo w eksploatacji i zostać wymienione w drugim etapie bez konieczności przedwczesnej wymiany sprawnych podzespołów.
 - Zakres każdego etapu powinien zostać przygotowany technicznie z uwzględnieniem wymagań UDT oraz przeprowadzenia wymaganych badań i odbiorów.
 - Realizacja drugiego etapu w późniejszym terminie daje możliwość zastosowania nowszych, bardziej niezawodnych i sprawdzonych rozwiązań technicznych co może dodatkowo ograniczyć awaryjność urządzenia i ułatwić jego dalszą obsługę serwisową.
2. Rekomendowany wariant modernizacji dwuetapowej jest rozwiązaniem racjonalnym technicznie, ekonomicznie i organizacyjnie, a jego celem końcowym jest uzyskanie w pełni zmodernizowanego dźwigu o poprawionej niezawodności, funkcjonalności i bezpieczeństwie.


Opracował
mgr inż. Paweł Krupa

WINDEVER Sp. z o.o.
ul. Warszawska 40/2A
40-008 KATOWICE
NIP: 9542835272, Regon: 520963173