

# گزارش تصویری اقدامات مدیریت اجرایی مجتمع در

## کنترل موتورخانه ها



# مجمع مسکونی شهران (نریشان)

بسمه تعالی

با سلام خدمت ساکنان عزیز

موتورخانه های مجتمع یکی از قستهای بسیار مهم مجتمع هستند که نگهداری بهینه آنها از اهمیت بالایی برخوردار است و عدم رعایت اصول فنی دقیق در نگهداری تجهیزات این موتورخانه ها هزینه های هنگفتی به مجتمع وارد می کند. بدین جهت یکی از مهمترین اولویتهای مدیریت مجتمع ایجاد نظام دقیق سرویس، کنترل و پایش این قسمت مهم مجتمع بوده است و عمده زمان پرسنل تاسیسات و مدیریت اجرایی را به خود اختصاص می دهد.

نتیجه این اقدامات کاهش قابل ملاحظه هزینه تعمیرات تجهیزات و پمپهای مجتمع در سال ۱۴۰۱ و تفاوت آن با سال ۱۴۰۰ بوده است.

در این گزارش مصور، گوشه ای از اقدامات کمیته فنی هیئت مدیره و مدیر محترم اجرایی در سرویس، کنترل و پایش تجهیزات موتورخانه ها با حداقل هزینه ممکن و با استفاده از توان مدیریت اجرایی انجام شده و همچنان هم در حال انجام است، حضور شما گرامیان ارائه می نمایم.

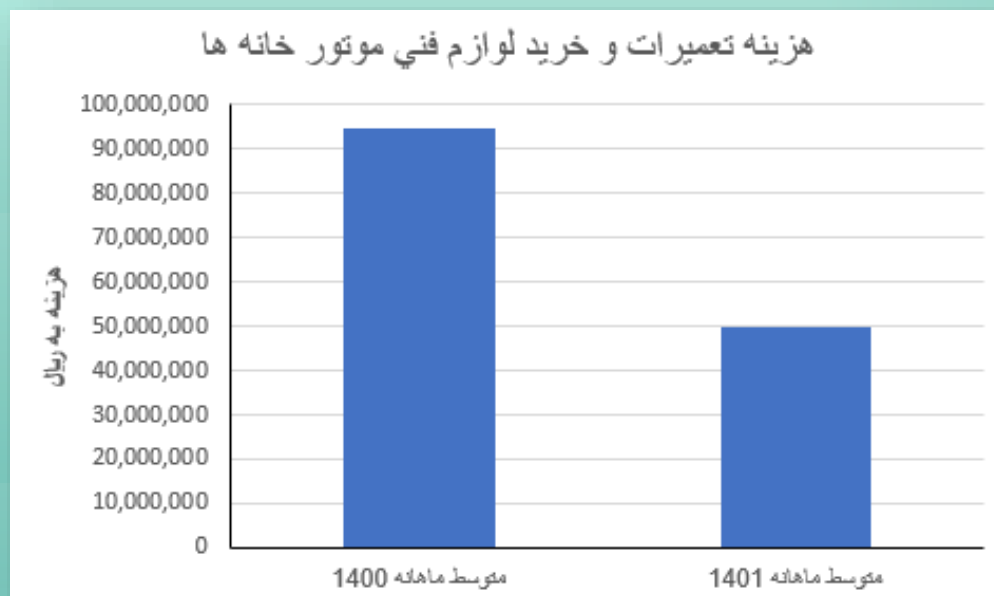
بدیهی است موتورخانه ها نیاز به کارهای اساسی تری نیز دارند و در برنامه مدیر اجرایی بسیاری از این اقدامات کلیدی پیش بینی شده است ولی متأسفانه به دلیل عدم وجود بودجه کافی امکان ورود به آنها نبوده و تصمیم گیری پیرامون اجرای آنها در صلاحیت مجمع عمومی ساکنان است.

# مجمع مسكونى شىران (پزشكان)

متوسط ماهانه



|                    |                       |                                                                    |
|--------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 94,449,916<br>ريال | 1,133,399,000<br>ريال | هزینه تعمیرات و خرید لوازم فنی موتور خانه ها در سال ۱۴۰۰           |
| 49,823,571<br>ريال | 348,765,000<br>ريال   | هزینه تعمیرات و خرید لوازم فنی موتور خانه ها (تیر الی دی ماه ۱۴۰۱) |



هزینه های مقایسه ای نگهداری و سرویس موتورخانه در سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱

همانگونه که در آمار فوق مشاهده میفرمایید در سال گذشته مجموعاً بیش از ۱۱۳ میلیون تومان و متوسط ماهانه حدود ۹.۴ میلیون تومان هزینه نگهداری تعمیرات موتورخانه ها بود. با برنامه ریزی دقیق انجام شده و تلاش مدیریت و پرسنل محترم علیرغم تورم شدید موجود این رقم در ۷ ماهه از زمان شروع به کار هیئت مدیره و مدیریت جدید نه تنها افزایش نداشت بلکه به متوسط ماهانه حدود ۵ میلیون تومان تقلیل یافته است.

قبل



مجمع مسکونی شهران (پریشان)

بعد



گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها

تعویض و تعمیر شیرفلکه های اصلی اب بلوکه ها که بسیاری از انها فاقد نافی بوده عملا فاقد کارایی بودند.



## مجمع مسکونی شهران (پریشان)



گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها

رفع پوسیدگی و نشتی سایر منابع آب بلوکها جهت صرفه جایی آب مصرفی

## مجمع مسکونی شهران (پزشکان)



گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها  
رفع پوسیدگی و جوشکاری از داخل منبع اب مصرفی بلوک ۱



# مجمع مسکونی شهران (پزشکان)

بعد



قبل



گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها

تعمیر یا تعویض شیرهای یکطرفه پمپ های آب مصرفی که اکثرا فاقد تجهیزات داخلی بوده و باعث ایجاد ضربات به کل سیستم میگردید



## مجمع مسکونی شهران (پزشکان)

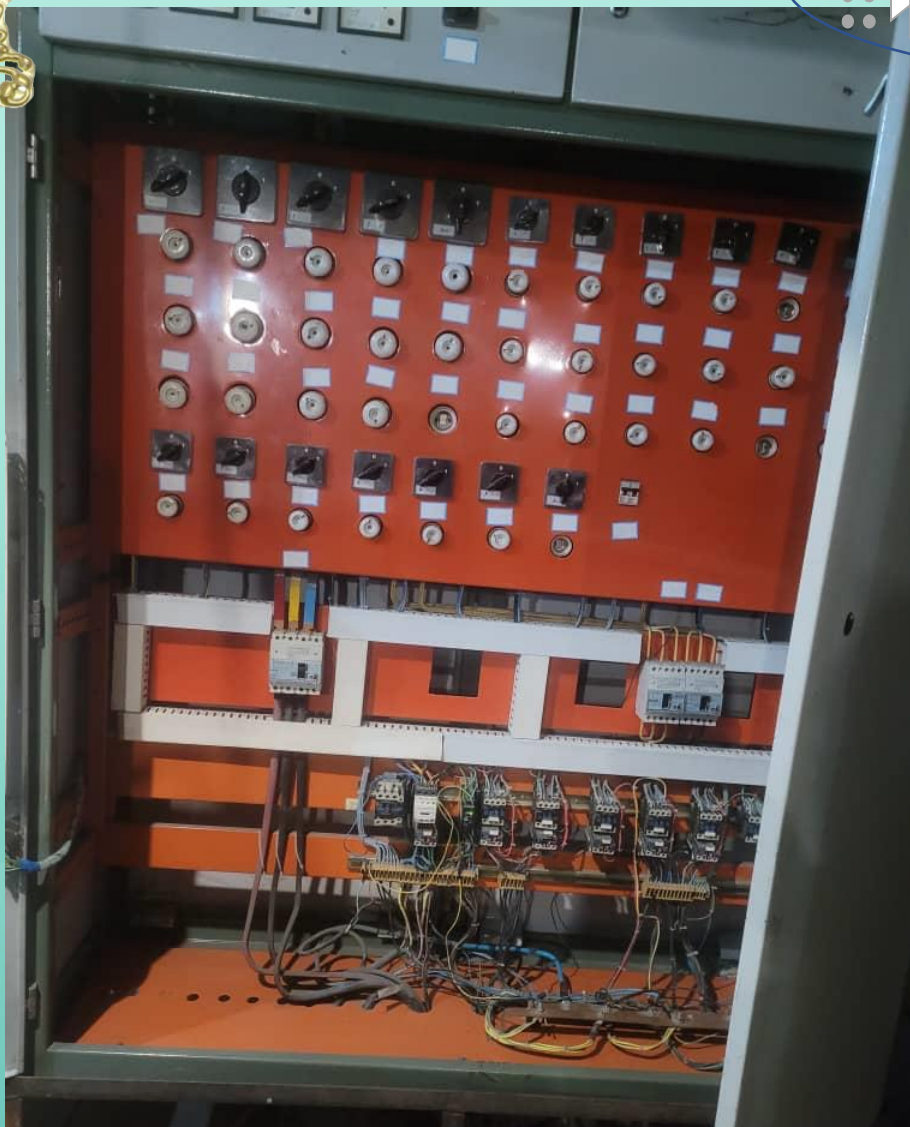


گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها

تنظیم فشار هوا و گاز کلیه مشعل های دیگها جهت کنترل مصرف گاز و تنظیم دما



## مجمع مسکونی شهران (پریشان)



گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها

ساماندهی تعدادی از تابلوهای برق اصلی موتورخانه ها که با توجه به کسری منابع مالی همچنان نیاز به تغییرات و بروزرسانی هستند

# مجمع مسکونی شهران (پزشکان)

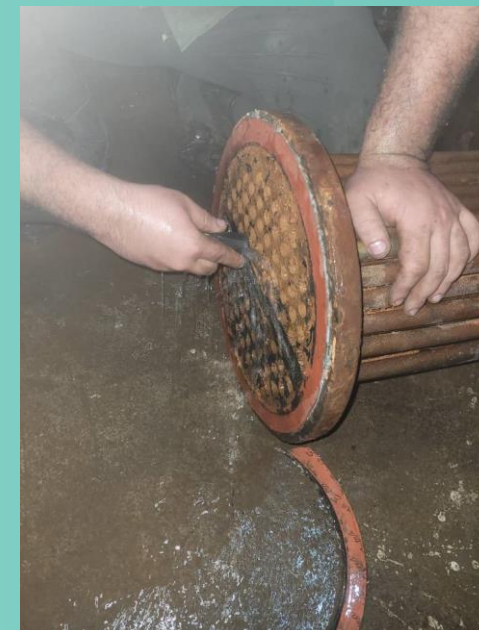


گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها

تعمیرات کلیه پمپهای موتورخانه ها در واحد کارگاهی مجتمع جهت کاهش هزینه تعمیرات



## مجمع مسکونی شهران (پزشکان)



گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها

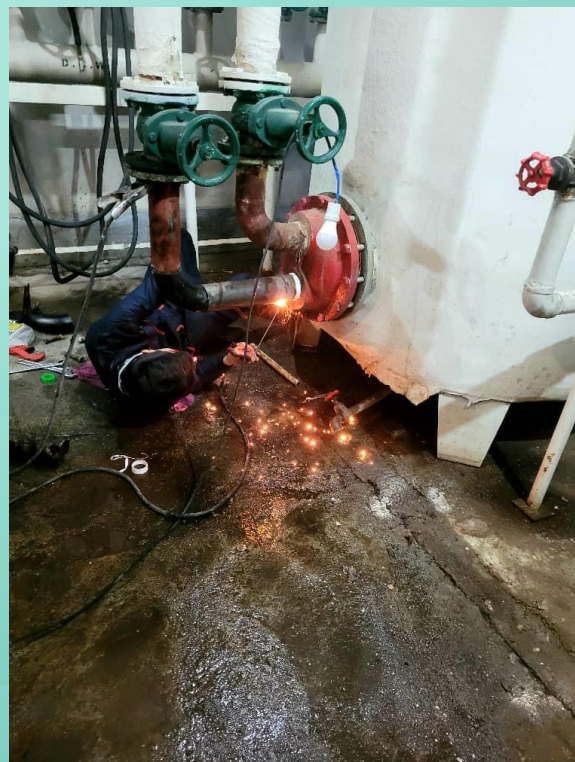
باز کردن کوئلهای مبدلهای منابع ابگرم موتورخانه های بلوکها و رسوب زدایی و جرمگیری جهت کاهش مصارف انرژی



قبل

مجمع مسكونی شہران (پزشکان)

بعد



گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها

تعویض لوله سه اینچ پوسیده ورودی کوئل منبع بلوک ۴



# مجمع مسکونی شهران (پزشکان)



گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها

نصب پمپ برگشت HV جدید برای بلوک ۴

# مجمع مسکونی شهران (نریشان)



گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها

پیدا کردن پوسیدگی هایی که زیر عایقها پنهان هستند، موتورخانه بلوک ۴





## گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها

تهیه و تنظیم چک لیست های متنوع برای کنترل جامع منابع آب، روشنایی ها و موتورخانه ها و...

سرویس کلیه الکتروپمپ های مربوط به شופاژها (سیستم گرمایش) بلوکهای هشت گانه (۱۶ دستگاه الکتروموتور+۱۶ پمپ سانتریفیوژ+ بررسی و رفع عیب اجزای تابلوهای برق) و خطوط آبرسانی رایزرها و شیرآلات

تعویض لاستیک کوپلینگ الکتروموتور شופاژ بلوک ۵ و کوپل مجدد و راه اندازی در داخل مجتمع



# مجمع مسکونی شهران (پزشکان)

گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها

تعمیر و سرویس الکتروموتور برگشت آب گرم مصرفی و نصب مجدد در موتورخانه بلوک ۲ بدون ارسال به تعمیر خارج از مجتمع

تعمیر و سرویس الکتروپمپ HV بلوک ۷ و نصب و راه اندازی مجدد آن بدون ارسال به تعمیر خارج از مجتمع

رفع عیب و تنظیم مشعل شماره یک بلوک ۲ توسط پرسنل تاسیسات مجتمع

تعمیر و سرویس الکتروپمپ خطی A7 موتورخانه بلوک ۵ و نصب و راه اندازی در داخل مجتمع





# مجمع مسکونی شهران (پزشکان)

گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها

جوشکاری و رفع پوسیدگی منبع آب ذخیره بلوک ۷

کوپل مجدد الکتروپمپ ۱۱ کیلو وات آب مصرفی بلوک ۶ به دلیل صدای ناهنجار

رفع پوسیدگی و نشتی لوله های شوفاژهای لابی منفی یک بلوک ۵ که کاملاً پوسیده شده بود

سرویس و تنظیم مشعل شماره یک بلوک ۷

تعمیر و سرویس و نصب مجدد الکتروپمپ سیرکولاسیون خطی بلوک ۳

روغن کاری منظم الکتروپمپهای خطی موتورخانه های هشتگانه



# مجمع مسکونی شهران (پزشکان)

گزارش مدیریت سرویس، نگهداری و کنترل موتورخانه ها

تعویض الکتروپمپ سیرکولاسیون خطی بلوک ۳

تعویض الکتروپمپ سیرکولاسیون خطی بلوک ۴

کنترل هفتگی دمای خروجی آب گرم منابع و شوفاژهای بلوکهای هشتگانه و تنظیم مشعل ها روی دما مناسب

بازدید و کنترل رسوب کویل های بلوکهای ۱، ۶ و ۴، رسوب زدایی و شستشو و نصب مجدد آنها

تعمیر و سرویس الکترو پمپ خطی HV و تعویض مکانیکال سیل موتورخانه بلوک ۷



این ها گوشه ای از تلاش های هیئت مدیره در کنترل شرایط موتورخانه هاست.

ولی متأسفانه وضعیت موتورخانه ها حتما نیاز به یک اقدامات اساسی تری نیز دارد که بدون اختصاص بودجه امکان انجام آنها فراهم نیست.