

Приложение №3.

Отчет о проделанной работе ТСЖ «Еринские высоты» за 2017 год.

В 2017 году лифтовое оборудование введено, как опасный объект по требованию Ростехнадзора.

- для контроля работ лифтового оборудования и своевременного принятия мер безопасности.
- назначен ответственный по лифтам Титов М.В., который прошел курс обучения в АНО ДПО «Подольский региональный учебно-методический центр» по программе повышения квалификации с изучением модуля «Обучение специалистов по эксплуатации лифтового оборудования» и итоговую аттестацию оценки освоения программы в объеме 40 академических часов.
- так же назначен ответственным за ППС с периодическим контролем системы управления, тесным сотрудничеством с обслуживающей компанией
- контроля работы домофонной связи
- контроля работы уличного освещения и мест общего пользования.

ПОКВАРТИРНАЯ РАБОТА

В текущем периоде за технической помощью по различным причинам обратились жильцы 51 кв..

- из них по аварийной ситуации течь различного характера ГВС-ХВС-отопление (94-32-33-120 кв.) 4 квартиры. В сравнение с прошлым годом 12 аварии.
- оперативность перекрытия воды 10-15 минут от поступления звонка о затоплении.
- из-за больших задолженностей по квартплате были вручены уведомления, об отключении эл-ро питания в данные квартиры, до момента погашения задолженности, 3 квартиры (54-69-168)
- отключено электричество в 54 квартире
- в дальнейшем с 54-69 квартирами были заключены соглашения на погашение задолженности.
- с 9-ю собственниками были проведены беседы на, что многие отнеслись с пониманием и по возможности погасили свои долги (кв.2-5-22-50-74-105-126-134-168)

ПОДЪЕЗДЫ

В подъездах были выполнены различные виды работ

- 1п. Ремонт косяка дверей в проходе
- 15 эт. 1 п. Ремонт дверей, не закрывались из-за перекоса.
- 1-2 п. Затирка трещин стен лестничных клеток
- 1-2 п. Окраска лифтовых кабин
- 34 этажа подкраска этажей и л/маршей от пятен и надписей

- 1п. Ремонт входной двери, выравнивание порога, крепления, запенивание
- 1-2 п. Отмыты поручни лестничных маршей
- 1-2 п. Лифтовые кабины, обновлены на новые заламинированные таблички (правила пользования лифтами)
- отремонтированы все информационные доски в лифтовых кабинах
- окрашены поручни входных групп 1-2 п.
- 1-2 п. Отмыты все окна в весеннем периоде
- 2 п. Крепление оторванных планок пола большого лифта
- 1-2 п. Замена перегоревших диодных ламп освещения
- 1 п. 2 эт. Замена сломанного замка ППС
- 2 п. Ремонт отсекающей двери (доводчик)
- производилась влажная уборка в соответствии с графиком
- восстановлены украденные пружины закрывания дверей лестничных маршей
- постоянный ремонт пластиковых дверей и регулировка доводчиков
- проводились регулярные проверки лестничных маршей по вопросу присутствия посторонних лиц, которые оставляют после себя мусор, пачкают стены, оставляют вандальные надписи, ломают двери, окна и т.д.
- отремонтирован кран в консьержной.

УЛИЦА

- в весенний период 2017г., после таяния снега выполнена уборка территории сараев:
 - * срезаны деревья, кустарники
 - * собран и вывезен мусор (колёса, бутылки и т.д.), брошенный нашими жильцами, которые паркуют свой автотранспорт)
- выполнены работы
 - * обработка трещин цоколя герметиком
 - * окраска проходного парапета колясочного съезда 1-2 п.
 - * окраска боковых плоскостей ступенек входных групп 1-2 п.
- проведена предварительная подготовка цоколя к покраске
- * обработка всех трещин и сколов, обеспыливание, помывка
- * выполнена полная покраска по всему периметру цоколя
- выполнен ремонт отслоившейся штукатурки перекрытия кв. 1
- окраска металлических конструкций противодождевых козырьков входных групп 1-2 п.
- забетонирована трещина бетонной дорожки 1 п.
- подрезка деревьев, сирени, кустарника
- высажены цветы (выращенные нами в теплице)
- установлены ограждения цветов
- проводился периодический покос травы на придомовой территории и её вывоз
- проводилась подпитка цветов и их полив
- при строительстве детской площадки пересажено 2 дерева
- выполнялась замена перегоревших ламп входных групп 1-2 п.

- выполнялся контроль работ по строительству детской площадки
- наведение порядка, уборка мусора с детской площадки
- монтаж и демонтаж украшений подъездов к Новому году
- из-за сильного снегопада в 2018г. При чистке территории скопилось много снега. Произвели вывоз снега из теневой зоны дома
- периодическая очистка от снега отмостки, для предотвращения образования трещин при таянии льда, снега.
- постоянно использовали антигололёдные средства.
- периодический ремонт хоз. инвентаря.

ЭЛЕКТРОЩИТОВАЯ

- Окрасили перила и двери
- Выполнены профилактические испытания эл-ро установок
- Провели обыспыливание эл-ро щитовой
- Установка бирок №4; №1 в соответствии с дефектной ведомостью
- Выполнены работы по утеплению потолка (пола) 95 кв.
- Покрасили потолок, стены

КРОВЛЯ, КРЫША

- замена перегоревших ламп, фонарей безопасности (красных)
- уборка кровли от песка, кирпича, материала
- гидроизоляция руберойдного покрытия
- удаление водяных пузырей
- формирование, выполнение работ, по восстановлению парапета, пескобетонным раствором
- выполнены работы по восстановлению парапета пескобетонным раствором с последующей обработкой гидроизоляционным слоем всего парапета, с целью предотвращения разрушения конструктивной кирпичной кладки и проникновению воды под руберойдный слой кровли.
- очистка от образовавшихся плесневых пятен.
- обработка гидроизоляционным раствором
- контроль работы альпинистов по задеоки швов кв. 155-55-12-129

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ

- зачистка ванн конденсата и покраска 1-2 п.
- обеспыливание всего тех. этажа
- замена всех перегоревших ламп
- замена подтекающих кранов
- устранение свища на трубе ГВС над кв.82
- отремонтирована задвижка на двери выхода на кровлю и заменён замок

ПОЖАРКА

- проводились сварочные работы при прорыве труб гидрантов 2 п. 8,9 эт.
- замена кранов, при наличии трещин
- сработка ППС дымоудаления, системы нагнетания воздуха в лифтовые кабины, сигнализации с отработкой ухода лифтов на 1 этаж с открытием дверей
- 1 п. 12 эт. по вине строителей 60 кв. 2 раза в месяц
- 1 п. 13 эт. 64 квартира
- 1 п. 2 эт. сработка датчика

ПОДВАЛЬНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

- для оперативного реагирования по отключению насосов ГВС – ХВС , отопления при кратковременных скачках напряжения, а также засоров канализации – организовано дежурство в лице сантехника до 23-00 ежедневно, а в выходные и праздничные дни с 9-00 до 14-00 и с 18 – 00 до 23 – 00 постоянно.
- в период отключения отопления и перехода на летний режим – выполнены работы по разборке манометров давления и очистки забившихся накипью отверстий
- работа по разработке шаровых кранов отопления
- устранялись засоры канализации, промыв и дезинфекция помещений хлорным раствором. В этом году произошло 6 крупных засоров.
- произведено обеспыливание помещений
- проводились своевременные замены перегоревших ламп
- выполнены замены запирающих устройств стояков вышедших из строя
- окрашены ступеньки входа в офисное помещение
- окрашены двери входов в подвал 1 и 2 п.
- окрашены стены входа в подвал 1-2 п.
- замена прокладок канализационных труб (вышедших из строя по причине давления при засоре)
- окрашена решетка слива в теплоузле
- окрашены металлические конструкции потолка входа в подвал 1-2 п.
- установлена антенна, усилитель, удлинитель сотовой связи.
- 18.02.18г. произошла авария отопления на трассе 2 го дома. Аварийная служба не по технологии закрыла шаровый 200 кран, который долгое время не обслуживался, а открыть полностью после ликвидации аварии так и не смогли. Тем самым произошло понижение давления на 1.2 АТМ, что привело к остановке и завоздушиванию всех систем отопления дома в период с 18 по 25 февраля пришлось чуть ли не круглосуточно проводить балансировку стояков квартир, путем притяжения кранов. Балансировка удалась и в аномально холодный период мы не допустили размораживания системы.
- выполнены 4-х летние поверки теплосчетчиков (ГВС, ХВС и отопления)
- закуплены семена цветов и грунт, высажены в мини теплице.

Сбой тех. работы ГВС, ХВС, отопления

- В этом году по причине остановки насосов, а так же не запланированных работ, представителями УК «Промжилсервис» были перебои в работе 43 раза, в том числе в выходные и праздничные дни. Мы вынуждены были идти на ЦТП и заново запускать насосы с последующей работой по стравливанию воздушных пробок из системы.

В данном отчете все виды работ описаны не в полном объеме, т. к. все описать просто не возможно. Ведь постоянная жизнедеятельность требует различных работ по содержанию дома.

Председатель правления
ТСЖ «Еринские высоты»



А.В. Онищенко