Утверждено
общим собранием ТСЖ «Комус-1»
03 марта 2015г.
Председатель правления
_____ Курапова Т.Г.

О Т Ч Е Т
О выполнении плана содержания и ремонта общего имущества ТСЖ «Комус-1» за 2014 год

Общим собранием членов товарищества 01.03.2014г. был утвержден финансовый план-смета доходов и расходов ТСЖ «Комус-1» на 2014 год, в т.ч. план содержания и ремонта общего имущества ТСЖ «Комус-1» на 2014г. финансовая сторона которого подробно отражена в отчете о выполнении финансового плана (сметы доходов и расходов) ТСЖ «КОМУС -1» за 2014 финансовый год

Согласно годового плана содержания и ремонта общего имущества ТСЖ «Комус-1» в 2014г выполнены следующие мероприятия:

1. По Содержанию общего имущества

1.1. В 2014г. зафиксировано в журнале консьержа заявок: Всего - 791 (1021 2012г, 940- 2013);

- По энергообеспечению – 255 (432-2013г.)
- По инженерным коммуникациям - 316 (244-2013г.) в т.ч ГВС- 40; ХВС -18; отопление- 66; течи- 63; засоры- 40; аварийных – 2; прочие 85; по вентиляции – 2; .
- По засору мусоропровода – 93 (110 -13г.,) в т.ч. Блок А- 75(14эт.- 9 раз, 20э-6; 5 и 8 по 5 раз., 18 раз – 3-й этаж). Блок Б- 18 (в т.ч. МТВ -12 засоров)
- Остановок и сбоев в работе лифтов: Всего- 127 (186 -13г)). в т.ч. Л№1– 41 (40-13г.); Л№2 – 19 (26-13г.); Л№3 – 42 (50-13г); Л№4- 2 (31-13г).; Л№5- 6.

1.2. По тепловому узлу, инженерным коммуникациям и сооружениям выполнены следующие работы:

- промывка и очистка теплообменников – 9 шт и грязевиков. – 9 шт.
- Проведена поверка манометров- 27шт. и термометров-24шт. на узлах отопления ГВС и ХВС.
- Произведен ремонт и госповерка приборов КИП и А(9шт) тепловых узлов и узлов ГВС (три узла ГВС и 6 узлов отопления) для уменьшения потерь тепловой энергии.
-Произведена промывка компрессором систем отопления – 46 стояков отопления.
-Произведены гидравлические испытания трубопроводов системы отопления на плотность и прочность почти 4000 п.м. трубопроводов
- Выполнено повторное испытание неразрушающего контроля сварных стыков и основного материала трубопроводов тепловой сети
- Проведено техническое освидетельствование тепловой сети и изготовлен паспорт.
- Получен акт готовности системы теплопотребления к прохождению отопительного периода 2012-2013г.
- Получен Паспорт администрации Волгограда готовности к отопительному периоду 2014/2015гг.
-Заменен счётчик холодной воды ВСХН Ду50 в ИТП-1 на вводе воды в жилую часть здания;
-Замена участков трубопроводов Ду89 сложной конфигурации на обвязках теплообменников ГВС блока А и встроенных помещений;
-Замена перехода трубы с Ду108 на Ду219 на входе теплотрассы в ИТП-1;
-Замена 4 шаркранов ½, 1 шаркрана ¾ и двух тройников на полипропиленовые на трубопроводах обратки ГВС блока А и замена 1 крана ½ на трубопроводе обратки ГВС бл. Б;
-Замена тройника на полипропиленовый с установкой сбросника с шаркраном ½ на стояке отопления блока Б;
-Замена двух шаркранов Ду50 на обвязке теплообменника отопления блока А;
-Замена 1 шаркрана Ду50 на трубопроводе подачи теплоносителя к теплообменникам в ИТП-2

- Произведено обследование ливнесточных воронок и прочистка 3-х стояков ливневой канализации.

- В связи с аварийными ситуациями и заявлениям собственников перекрывались стояки ГВС, ХВС и отопления. Обращаем ваше внимание, что отключение стояков, особенно в отопительный сезон, когда все системы стоят под давлением это вред всей системе, это не удобства другим собственникам, помещения которых попадают в зону отключения и находятся без тепла и воды. Поэтому убедительная просьба к собственникам планировать ремонтные работы в своих помещениях на инженерных сетях в период отсутствия отопительного сезона и централизованного отключения ГВС и ХВС.

1.3. По вентиляции.

Проведено профилактическое обследование воздуховодов и вентиляционного оборудования;

Приобретена тепловая завеса и установлена над входной группой в фойе жилой части МКД.

Проведены работы по герметизации вентиляционной камеры мусоропровода с лифтовыми шахтами.

1.4. По лифтовому оборудованию:

- Проведено освидетельствование лифтов;
- Произведена замена КВШ (лифт №1):
- Проведен ремонт редуктора лебедки главного привода и электродвигателя лифта № 3.

1.5. Выполнены работы по энергообеспечению:

1.В течении года выполнено заявок – 255. Устранено 2 повреждения кабеля 6 кВ.

- Замена 6–ти датчиков движения.

-Установка 16-ти люминесцентных светильников ЛПО 01 1*18 в жилой части бл.Б и перехода.

-Монтаж 5-ти люминесцентных светильников марки ЛПО 01 1*36 на третьем тех.этаже.

-Монтаж 100м.кабеляна на третьем тех. этаже.

-Установка розеток и выключателей 6-ти шт.(3-й тех.этаж)

-Монтаж светильника «КОБРА» 1шт. На против шлагбаума центрального въезда

-Монтаж в ИТП третьего технического этажа распредилительного электрощита с установкой 6-ти автоматических выключателей.

-Установка и програмирование 2-х электрических таймеров ТЭ-15.

- Заменено лампочек накаливания различной мощности 612шт.
- Заменено люминесцентных ламп различной мощности 117шт.
- Производились оперативные переключения на кабельных линиях 6 кВ. в ТП-1182.более17раз.
- Проводилось периодическое снятие показаний эл. счётчиков бл. А и сверка показаний в бл. Б.

2.В течении года выполнен график работ по техническому обслуживанию :

-Выполнен в полном объёме график ППР .

-Выполнены в полном объёме регламентные работы по приведению в порядок и поддержания на должном уровне трансформаторной подстанции.№1182

Трансформаторные помещения.

-.Осмотр трансформаторных помещений, сухая уборка помещений от паутины и пыли.

- Визуальный осмотр состояния сети заземления ,восстановление его покрытия и контактов.

-Оценка состояния , очистка , протяжка ошиновки и контактов кабелей.

-Оценка состояния и очистка маслосборных устройств.

-Осмотр , оценка состояния изоляторов и их чистка.

-Определение уровня масла и его доливка в расширителе по его температурной отметке.

-Осмотр состояния кожухов трансформаторов с целью определения течи масла.

-Протяжка кожухов трансформаторов, и их чистка от грязи и масла.

-Проверка переключателей режимов работы трансформаторов по чёткой фиксации его положений.

-Осмотр состояния запоров, петель, полотен ворот, их смазка, восстановление диспетчерских надписей.

РУ – 6кВт.

-Осмотр помещения, сухая уборка помещения от паутины и пыли.

- Визуальный осмотр состояния сети заземления , восстановление его покрытия и контактов

-Оценка состояния , очистка , протяжка ошиновки и контактов кабелей.

-Осмотр средств пожаротушения и их исправность.
-Осмотр состояния изоляции(запылённость , наличие трещин , разрядов) ,чистка изоляторов.
-Осмотр с целью определения отсутствия повреждений , следов коррозии и треска разрядов.
-Ревизия выключателей нагрузки, наладка правильности показаний указателей положения выключателей.
-Регулировка замков блокировок заземляющих ножей.
-Осмотр состояния запоров , петель , полотен ворот , их смазка , восстановление диспетчерских надписей.

РУ-0.4кВт.

-Осмотр помещения, сухая уборка помещения от паутины и пыли.
-Визуальный осмотр состояния сети заземления , восстановление его покрытия и контактов
-Оценка состояния , очистка , протяжка ошиновки и контактов кабелей.
-Осмотр первичных средств пожаротушения их наличие и исправность (засыпка до необходимого уровня ящика с песком).
-Укомплектование необходимым количеством защитных средств.
-Чистка контактов рубильников низкого напряжения их протяжка и ревизия.
-Осмотр состояния запоров , петель , полотен ворот , плотности закрытия щитов управления их смазка с возможностью лёгкого доступа к коммутационным аппаратам , восстановление диспетчерских надписей.
Ревизия:
-Пожарных насосов № 76, №77.
-Вытяжных вентиляторов В №1 и В№2..В№7, В8, .В8-а, В16, В17,В15, В15-а, .
-Приточных П2, П5, П6-2, П7, П!,П3, .
- Ревизия дренажных насосов №1 и №2. и их щитов управления.
- Ревизия щитов управления и самих насосов ХВ №54, №55., №61.
- Проверка тех состояния , ревизия гупповых щитков электроснабжения, ВРУ , Шкафов управления , протяжка болтовых соединений контактов и защитного заземления.
- Ревизия и чистка светильников блоков А и Б.
- Визуальные осмотры и ремонты электрической проводки.

МЕРОПРИЯТИЯ ПО энергосбережению ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ ВЫПОЛНЕННЫЕ В 2014г.

1. Приобретено и установлено 13 энергосберегающих ламп по15Вт. в цоколе (переход из холла в «старый офис») и аварийной пожарной лестнице блока А вместо 60-ти ватных ламп накаливания, это даёт нам экономический эффект 4.638т.руб. в год.
2.Приобретены и установлены в жилой части блока Б и перехода между блокам А и Б 16 светильников дневного света работающих с одной люминесцентной лампой 18Вт. типа ЛПО 01 1*18 вместо пришедших в негодность ЛПО 01 2*18 работавших на двух лампах по 18Вт. каждая. За счёт энергоэффективности нам удалось сохранить 14.783тыс.руб. в год.
3.Хорошим резервом экономии электроэнергии является по прежнему правильное и рациональное использование лифтов ведь мощность электропривода лифта 10 кВт. в час. Проводятся разъяснительные и профилактические беседы с собственниками.
4.Приобретены и установлены электронные таймеры 2шт. типа ТЭ-15. дающее возможность управлять уличным освещением в более экономичном режиме по заранее настроенным программам с ориентировочным эффектом 3.123тыс.руб в год.
5.Системный контроль работы климатического . нагревательного и производственного оборудования множительной и электронной техники .
6.Инструктаж сотрудников ТСЖ по простейшим методам сбережения электрической энергии и повышение энергетической эффективности.

Достигнут рост экономического эффекта 22544руб. что на 3994руб. больше по отношению к 2013 году (18550 руб. в 2013г.)

Техническая служба ТСЖ «КОМУС-1» и в дальнейшем в плановом порядке будет проводить работу по ещё более экономному расходованию электрической энергии и бережному отношению к имуществу и оборудованию предприятия.

Обращаем внимание также собственников о бережном отношении электроэнергии при

пользовании лифтами (не вызывать одновременно все 4 лифта, а смотреть какой лифт самый ближайший для вызова) и освещения в местах общего пользования.

1.6. По пожарной безопасности:
- Практически закончены работы по пожарной сигнализации мест общего пользования и по квартирам, кто заключил договора.
- Проведены проверки работы АСПДС, пожарного водопровода, перемотка пожарных гидрантов.

1.7. По текущему ремонту мест общего пользования.
- Заменены 2 фасадных стеклопакета, повреждение которых создавали угрозу безопасности для людей.
- Проведены работы по промывке мусоропроводных стволов.
- Проведены работы по ремонту входной группы подъезда юридических лиц.
- Проводились ремонтные работы шлагбаума, текущий ремонт дверных проемов, замена доводчиков.

1.8. По благоустройству: Проводились работы по отсыпке грунта и планировка в границах земельного участка. Высажены зеленые насаждения. Запущена в работу поливочная системы. Установлено ограждение, уложена брусчатка и выполнено резиновое покрытие детской площадки. Приобретены детский городок и другие малые архитектурные формы. В зоне благоустройства построена и открыта детская площадка

1.8.1. Вопрос благоустройства – это вопрос санитарного состояния дома и придомовой территории. Складирование строительных отходов и др. крупногабаритного мусора преследуется законом, поэтому привлекает внимание экологические службы, что влечет за собой административную ответственность и большие штрафы. Заказ машины для вывоза строительного мусора производится по заявке собственников. Вынос мусора должен согласовываться с вызовом машины. Складирование и длительное хранение мусора на придомовой территории запрещено.

1.8.2. Санитарное состояние дома. Установлены нормы на уборку помещений общего пользования многоквартирных домов, которыми предусмотрено: Ежедневное влажное подметание нижнего этажа.2 раза в неделю подметание площадок и маршей; мытье площадок и лестничных маршей и перил -2 раза в мес. Наши уборщики коридоры убирают ежедневно.

1.8.3. Выполнялись хозяйственные работы : разгрузке строительных материалов, вынос мусора, уборка снега и мусора возле дома, работы по благоустройству и озеленению.

1.8.4. Санитарное состояние дома это так же мусоропровод.

За год было 93 случаев засора мусоропровода, 2 засора канализационных сетей.

По засору мусоропровода в 2014г в блоке А - 75 засоров, лидирует 14 и 20эт. В блоке Б- 18 засоров, лидирует Комсомолка- 12 засоров.

Обращаем ваше внимание на недопустимость засоров мусоропроводных стволов. В мусоропровод бросают строительный мусор, крупногабаритные предметы (бутылки, контейнеры, туго набитые пакеты в т.ч. с крупными предметами, предметы интерьера, елки) что забивает мусоропровод. Физические воздействия на ствол мусоропровода при его очистке могут привести к его обрушению и огромным затратам на его восстановление. Мы обращаемся ко всем: «Давайте бережно относиться к общему имуществу».

Считаю, что работы по содержанию и ремонту общего имущества выполнены в соответствии с финансовым планом. Предлагаю отчет о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества ТСЖ «Комус-1» за 2014 год утвердить

С уважением Председатель правления Курапова Т.Г.