

Утверждено
общим собранием ТСЖ «
03 марта 2016г.
Председатель правления



О Т Ч Е Т
о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества
ТСЖ «Комус-1» за 2015 год

Общим собранием членов товарищества 03.03.2015г. был утвержден финансовый план-смета доходов и расходов ТСЖ «Комус-1» на 2015 год. в т.ч. план содержания и ремонта общего имущества ТСЖ «Комус-1» на 2015г. финансовая сторона которого подробно отражена в отчете о выполнении финансового плана (сметы доходов и расходов) ТСЖ «КОМУС -1» за 2015 финансовый год.

В 2015г выполнены следующие мероприятия по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ «Комус-1»:

1. Устранено заявок. В журнале консьержа зафиксировано заявок:

Всего - 463 (2014-791; 2013-940; 2012- 1021) в том числе:

- По энергообеспечению – 145 (2014-255; 2013-432);
 - По инженерным коммуникациям - 209 (2014-316; 2013-244) в т.ч ГВС- 26; ХВС -4; отопление- 70; течи- 61; засоры- 22; аварийных –6; по вентиляции – 8; установка и опломбировка приборов учета-12;
 - Прочие- 37 (2014-85);
 - По засору мусоропровода – 72 (2014-93; 2013-110) в т.ч. Блок А- 54 (8Э-7; 11Э-6; 13Э-7; 16Э-10; 17Э-10; 14Э-5; 20Э-5). Блок Б- 18 (8Э-4; 11Э-6; МТВ-8);
 - Остановок и сбоев в работе лифтов: Всего-168 (2014 -127; 2013-186). в т.ч. Л№1-28(2014-41); Л№2 – 28(2014-19; 2013-26); Л№3 – 96(2014-42; 2013-50); Л№4-3(2014-2; 2013-31).; Л№5-13(2014-6).

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

- промывка и очистка теплообменников – 9 шт. и грязевиков. – 9 шт;
 - Проведена поверка манометров- 51шт. в ИТП 1и 2. Замены 5 манометров в ИТП 2;
 - Произведен ремонт и госпроверка 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 трубопроводов - 4000 п.м.;
 - Проведено техническое освидетельствование тепловой сети и изготовлен паспорт;
 - Получен акт готовности системы теплопотребления к прохождению отопительного периода 2015-2016г;
 - Получен Паспорт администрации Волгограда готовности к отопительному периоду 2015/2016гг;
 - Проведена ревизия счётчика холодной воды ВСХН -50 и фильтра в ИТП-1 на вводе воды в жилую часть здания;
 - Проведена заменена обвязки теплообменника ГВС встроенных помещений на обратном трубопроводе на полипропиленовые трубы: Ду 40-4 м, шаркраны 1 1/4-2 шт., клапана обратные 1 1/4-2 шт., шаркраны 1/2-2 шт.;
 - Заменены участки трубопровода на стояке ГВС в кв 19 Ду 32 и 15;
 - Произведен ремонт теплообменников ГВС блоков А и Б с заменой затворов Ду 80 — 4 шт. и участка трубы обвязки Ду 76 сложной конфигурации;

- Произведена замена шаркрана Ду 50 в ИТП2 блок Б и 4 шаркрана (2½, 2¾), а также 2 тройника на полипропиленовые на трубопроводах обратки ГВС блока А;
- Произведен ремонт стояка отопления с заменой 2 м трубопровода на п/пр с установкой шаркрана ½ в кв.24;
- Замена термометра сопротивления в ИТП 1 ГВС бл.А
- Замена участка трубопровода ГВС на пристроенные помещения 1 м Ду15 с заменой шаркрана 1/2 в ИТП 1;
- Установка батареи отопления на балконе офиса 22 эт. бл.А (8 секционный ал.радиатор, 2 шаркрана 1/2 и 2 регулировочных вентиля ½)
- Реконструкция фановых стояков на 22 эт. бл.А, проложены канализационные трубы с выходом на крышу;
- Произведено обследование ливнесточных воронок ливневой канализации на крыше бл.Б над кв. 140;
- Выполнены работы по ремонту и прочистке 2-х стояков ливневой канализации;
- Замена прогнившего сгона на стояке отопления ВП (подвал);
- Сварочные работы на стояках ГВС в кв.7,35, 19;
- Устранение свищей на обвязке теплообменников бл.А-4 раза, Б-1 раз, ВП- 2 раза;
- Ревизия обратных клапанов на водозаборе дренажных насосов в ИТП 1;
- Устранение постороннего металла из мусороприёмника ствола бл.Б;
- Ремонт мусороприёмника бл.А в мусорокамере;

- В связи с аварийными ситуациями и заявлениям собственников перекрывались стояки ГВС, ХВС и отопления. Обращаем ваше внимание, что отключение стояков отопления в отопительный сезон – это проблемы для всей сети, работникам ТСЖ и собственникам, попадающим в зону отключения. Убедительная просьба к собственникам планировать ремонтные работы в своих помещениях на инженерных сетях в период отсутствия отопительного сезона и централизованного отключения ГВС и ХВС.

3. По вентиляции.

- Проведено профилактическое обследование воздуховодов и вентиляционного оборудования;
- Проведена ревизия:
- Вытяжных вентиляторов В №1 и В№2., В№7, В8, .В8-а, В16, В17, В15, В15-а;
 - Приточных вентиляторов П2, П5, П6-2, П7, П1, П3.

4. По лифтовому оборудованию:

- Проведено страхование гражданской ответственности владельцев опасных производственных объектов;
- Проведено освидетельствование лифтов;
- Проведена замена пускателя большой скорости, катушки тормоза ЭТЛ на 3-м лифте (Б);
- Проведена замена кнопки вызова лифта на 1-м лифте (А);
- Устранено заявок – 168.
- Проводилась плановая проверка Нижневолжского управления Ростехнадзора контроль (надзор) за соблюдением технического регламента «Безопасность лифтов».

5. Выполнены работы по энергообеспечению:

5.1.Устранено заявок – 145 (2014-255; 2013-432)

5.2.Установлено люминесцентных светильников :

- ЛПО 01 1*18=122шт. в жилой части бл. Б и перехода , в замен физически и морально устаревшим ЛПО О1 2*18.
- ЛПО 01 1*36 =5шт. в жилой части бл. А. в замен устаревших ЛПО 01 2*18.
- ЛПО 01 1*36 =7шт. в мастерской 3-го тех .этажа.
- ЛПО 01 4*18 =4шт. в холле вестибюля.
- Аварийные ИЕК –2*8 . По пути эвакуации, на аварийной лестнице жилой части бл. А.
- ПРОЖЕКТОР(светодиодный) =1шт. На КПП у шлагбаума.

5.3.Установлено светильников с лампами накаливания :

- ПГ (копыто) = 7шт. блок Б.
- 3-х ламповые декоративные =2шт. у консьерж.

5.4. Заменено лампочек накаливания :

- различной мощности = 529шт.

5.5. Заменено люминесцентных ламп :

- ЛБ18 . = 154шт; ЛБ36. = 10шт; Галоген = 8 шт.

5.6. Заменено энергосберегающих ламп = 4шт.

5.7. Прокложено кабеля для видео наблюдения = 100м.

5.8. Использованы расходные материалы и коммутационные аппараты :

- Стартеры = 144шт; Короб = 20 м; Соединитель клемм = 60шт.; Батарейки = 15шт.;
- Патрон электрический = 20шт; Автоматические выключатели = 5шт; Гофра = 6м.

5.9. Проводилась плановая поверка электросчетчиков в жилой части блока А :

- Проведена поверка - 50шт.
- Не прошли поверку - 18шт.
- Установлено новых эл. счетчиков – 17шт.(кв. 18, 19 перешли на один эл. счетчик.)

5.10. Производились оперативные переключения на КЛ 6 кВ. в ТП-1182. более 16 раз.

5.11. Проводились ежемесячно съем показаний эл. счётчиков бл. А и сверка показаний в бл. Б.

5.12. В течение года выполнен график работ по техническому обслуживанию, график ППР и регламентные работы электрооборудования дома:

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 масла сборных устройств.
- Осмотр , оценка состояния изоляторов и их чистка.
- Определение уровня масла и его доливка в расширитель 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.
- Ревизия дренажных насосов №1 и №2. и их щитов управления.

- Ревизия щитов управления и самих насосов ХВ №54, №55., №61.
- Проверка тех состояния , ревизия групповых 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.

5.13. Мероприятия по энергосбережению электроэнергии.

- Приобретено и установлено 13 энергосберегающих ламп по 15Вт. 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.
- Приобретены и установлены в жилой части блока Б и перехода между блоками 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. Энергоэффективность составила - 14.783тыс.руб. в год.
- Приобретены и установлены электронные таймеры 2шт. типа ТЭ-15, дающие возможность управлять уличным освещением в более экономичном режиме по заранее настроенным параметрам с ориентировочным эффектом - 3.123тыс.руб в год.
- Системный контроль работы климатического, нагревательного и производственного оборудования множительной и электронной техники .
- Проводится инструктаж сотрудников ТСЖ по простейшим методам сбережения электрической энергии и повышение энергетической эффективности.

Достигнут рост экономического эффекта 22544руб. в год, что на 3994руб. больше по отношению к 2014 году (18550 руб. в 2014г.)

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.

- Хорошим резервом экономии электроэнергии является правильное и рациональное использование лифтов ведь мощность электропривода лифта 10 кВт. в час.

Обращаем внимание собственников о бережном отношении электроэнергии при пользовании лифтами (не вызывать одновременно все 4 лифта, а смотреть какой лифт самый ближайший для вызова). Выключать и только при необходимости включать освещение в местах общего пользования.

6. По пожарной безопасности:

- Закончены работы по пожарной сигнализации мест общего пользования и по квартирам, с которыми были заключены договора;
- Проведены проверки работы АСПДС, пожарного водопровода, перемотка пожарных гидрантов;
- Приобретены и установлены 3 огнетушителя на этажах (21Б, 8Б, 10Б) и пять пожарных рукавов на этажах (21Б-2шт., 4А, 3тэ)

7. По текущему ремонту мест общего пользования.

Двери и окна:

- Заменены разбитые стёкла в дверях перехода между бл. А и Б -10 шт.
- Заменено витражное стекло в дверях, установленных в фойе на лестничный марш бл. А.
- Установлены герметичные двери в отсеках мусоропровода - 10 шт.
- Произведен ремонт дверей выхода на крышу подъезда встроенных помещений и на крышу пожарной лестницы блока «Б».
- Проводились работы по текущему ремонту дверных проемов, замене доводчиков, регулировке дверей межэтажных на лестничных марках и на балконы общего пользования.

Фасад и крыша:

- закреплены 3 мраморных плитки;
- проведено утепление швов 11 и 15 этажей перехода между блоками А и Б.;
- проведён крепёж оторвавшегося металлокайдинга на крыше 22 этажа бл. Б.

Проведен текущий ремонт в помещениях общего пользования:

- Малярные работы по всем этажам в местах на потолке и стенах, где производилась замена светильников и плафонов – до 60 кв.м.
- Косметический ремонт части коридора общего пользования и ниши 22 эт. Б;
- Проведена покраска стен и части потолков 1-го и 2-го фойе центрального входа в жилую часть дома общей площадью – 286,5 кв.м.
- Проведен текущий ремонт лестничного марша жилой части дома бл.А – общей площадью - 940 кв.м.

Выполнены работы по текущему ремонту полов:

- частично заменена и отремонтирована плитка полов в коридорах общего пользования и лифтовых площадках этажей 10Б, 14Б, 17Б общей площадью - 27 кв.м.(в т.ч.17Э-12кв.м);
- уложена плитка на порогах дверей 15, 16,20 этажах, выхода на пожарную лестницу бл.А, у двери выхода на балкон 20 этажа бл.Б.
- полностью демонтирована и уложена новая плитка на полу коридора общего пользования до лифтового холла 5 этажа бл. А, общей площадью- 53 кв.м.

8. По благоустройству территории и мест общего пользования:

- Установлены 37 табличек в лифтовых холлах с указанием этажа и расположения квартир;
- Произведена замена 2-х камер видеонаблюдения над центральным и запасным выходами в жилую часть дома;
- Установлены 5 новых камер видеонаблюдения;
- Установлены два парковочных барьера для освобождения места у пожарного выхода от постоянной стоянки автотранспорта, для погрузочно- разгрузочных работ;
- Проведен ремонт блока управления шлагбаума;
- Проведена Замена домофонного блока;
- На детской площадке и в зоне зеленых насаждений проведены работы по отсыпке грунта и планировка в границах земельного участка. Высажены зеленые насаждения;
- В рамках гарантийных обязательств на детской площадке проведен частичный ремонт тротуарной плитки.

Вопрос благоустройства – это санитарное состояние дома и придомовой территории.

- Ежедневно производится уборка и мытье коридоров и мест общего пользования; (по нормам мытье площадок и лестничных маршей и перил -2 раза в мес.);
- Ежегодно моются окна в местах общего пользования;
- Ежедневно производится уборка придомовой территории, очистка мусорных урн. В зимний период производится расчистка пешеходных дорожек и уборка снега
- Ежедневно производится очистка и освобождение контейнеров от мусора, содержание мусоропровода. Устранено 72 засора мусоропровода
- Периодически производится вывоз крупногабаритного, строительного и другого мусора; Не допускается складирование строительных отходов и др. крупногабаритного мусора. Это привлекает внимание экологические службы, 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.

Обращаем внимание собственников на не допустимость бросать в мусоропровод строительный мусор, крупногабаритные предметы, бутылки, контейнеры, тугу набитые пакеты - это забивает мусоропровод. Физическое воздействие на ствол мусоропровода при очистке могут привести к его обрушению и огромным затратам на восстановление.

Мы обращаемся ко всем: «Давайте бережно относиться к общему имуществу, экономно и рационально использовать электроэнергию мест общего пользования».

Предлагаю отчет о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества ТСЖ «Комус-1» за 2015 год утвердить.

С уважением Председатель правления Курапова Т.Г.