

Отчет о выполнении плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества МКД по адресу ул. Леснова д. 3 за 2020 год

1. Административная и договорная работа.

- 1.1. Проведены переговоры с поставщиком услуг по обслуживанию лифтового оборудования, в результате снижена сумма договора на оказание услуг с 32 т.р. до 30 т.р. в месяц, что позволило сократить расходную часть сметы на 18 т.р. по сравнению с 2019 г.
- 1.2. Подготовлены дополнительные соглашения с арендаторами общедомового имущества (провайдеры) на увеличение стоимости размещения оборудования с 2 т.р до 3 т.р. на 2021 г. Проведены переговоры, в результате которых все новые дополнительные соглашения подписаны. Заключен новый договор с арендатором ООО «АБН» на размещение оборудования связи, со стоимостью договора 3 т.р ежемесячно. Данное мероприятие позволило увеличить доходную часть сметы с 69,6 т.р в 2020 г до 180 т.р. в 2021 г.
- 1.3. В течение года велась постоянная работа с должниками ЖКУ, регулярных устных переговоров, а так же составления договоров рассрочки платежа.
- 1.4. Проведена работа по уведомлению собственников об истекших сроках поверки ИПУ ГВС и ХВС. Работа продолжается.
- 1.5. Своевременно проводилась работа по внесению данных ИПУ ГВС, ХВС, платежных документов, выписок из счетов ФКР, договоров на использование средств из ФКР на капитальный ремонт, актов весеннего и осеннего осмотров общедомового имущества, акта готовности к отопительному сезону на сайты ЕИАС, АИС и ГИС.
- 1.6. Проведены работы по оформлению документов в ГЖИ для присвоения класса энергетической эффективности дома. Заявка ГЖИ принята и рассмотрена. Дому присвоен класс энергетической эффективности «С».

2. Ремонт и содержание.

- 2.1 Произведен косметический ремонт холлов первых этажей 1 и 2 корпуса (покрашены стены и потолки, заменены приборы освещения).
- 2.2 Отремонтирован балкон на 3 этаже 1 корпуса (ремонт проводился с целью определения объема и качества работ, для дальнейшего планирования ремонта балконов из ФКР).

- 2.3 Проведено обследование вентиляционных каналов дома. Все каналы находятся в исправном состоянии. Обследование проведено с привлечением профильной организации с заключением договора (по требованию администрации города подобные проверки будут проводиться на ежегодной основе). Оформленные по результатам обследования документы предоставлены в ГЖИ и в администрацию города.
- 2.4 Произведен обпил веток деревьев на въезде во двор (во избежание падения веток и повреждения автомобилей).
- 2.5 В период пандемии с марта 2021 г. ТСЖ проведена закупка необходимого количества антисептических средств и защитных средств для обслуживающего персонала. По распоряжению Роспотребнадзора уборка подъездов (входных дверей и лифтовых кабин) производилась дважды в день с применением антисептических средств во избежание распространения коронавирусной инфекции.

3. Работы сантехнические.

- 2.6 В рамках подготовки к отопительному сезону 2020-2021 г.г.:
- Проведена промывка системы отопления.
 - Промывка теплообменников системы горячего водоснабжения.
 - Проведена ревизия запорной арматуры системы отопления, горячего и холодного водоснабжения.
 - Проведена плановая опрессовка системы отопления и горячего водоснабжения.
 - Проведен комплекс работ и своевременно получен паспорт готовности к отопительному сезону 2020-2021 г.г.
- 2.7 Проводились плановые и внеплановые проверки сантехнического оборудования и инженерных коммуникаций в квартирах с целью профилактики, а также на предмет выявления нарушений.
- 2.8 Закуплены дополнительные дренажные насосы для повышения эффективности системы автоматического удаления грунтовых вод из подвала. Проведены работы по наладке.

4. Электрика и пожарная сигнализация.

- 4.1 Проведены текущие и ремонтно-восстановительные работы (ремонт выключателей, замена распаячных коробок и пр.)
- 4.2 Установлены новые осветительные приборы в лифтовых холлах первых этажей.

- 4.3 Установлена новая уличная камера, для видеонаблюдения за вновь установленной калиткой (развитие системы видеонаблюдения и безопасности дома продолжается).

5. Благоустройство.

- 5.1 Согласовано с Администрацией Богородского округа разрешение на установку калитки. Калитка установлена со стороны ул. Леснова, для ограничения доступа посторонних лиц с целью безопасности жителей, а также сохранения чистоты придомовой территории.
- 5.2 Установлены дополнительные секции на бордюрные съезды.
- 5.3 Проведен локальный ремонт детской площадки со стороны Сбербанка.
- 5.4 Проводился плановый покос травы во дворе, обрезка (выравнивание) кустарника.
- 5.5 Был заключен договор и проведена промывка ливневой канализации с целью предотвращения подтопления двора дождевой водой.

6. Капитальный ремонт.

- 6.1. Проведена замена насосов систем отопления и ГВС (по одному на каждую систему). Проведена ревизия старых насосов, которые оставлены на хранение в качестве аварийного резерва. Новые насосы закуплены у компании Grundfos.
- 6.2. Произведена замена дверей входных групп 1-ого и 2-ого корпусов (все тамбурные двери и двери консьержных в лифтовых холлах, кроме входных уличных дверей), а также проведена замена окон консьержных комнат обоих корпусов. Проведена замена входной двери в общий коридор 1-ого этажа 1-ого корпуса.
- 6.3. Проведена замена дверей в тамбурах основных входов на лестницы.
- 6.4. С целью сохранения тепла и создания внешнего вида дома произведена замена дверей выходов на общедомовые балконы, с установкой на них доводчиков и ручек-защелок.
- 6.5. В связи пандемией в 2020 г. возникли проблемы с поиском подрядчиков. Правлением было принято решение перенести запланированные на 2020 год ремонтные работы общедомовых балконов на 2021 год.

7. Работы по поддержанию системы управления доступом в МКД (домофоны)

- 7.1. Проведены работы по сбору базы данных номеров ключей жителей. Выявлены и устранены некоторые «пиратские» номера ключей.

- 7.2. Проведены работы по замене некоторых контроллеров.
- 7.3. Изменены режимы работы контроллеров и выгружена собранная база данных номеров ключей жителей в память контроллеров.
- 7.4. Проведен мелкий ремонт входных дверей (покраска поврежденных мест, ремонт шпингалета двери 2-ого корпуса и пр.)
- 7.5. Проведена сезонная смазка петель входных дверей.
- 7.6. Проведен ремонт крепления доводчиков входных дверей.
- 7.7. Проведен мелкий ремонт электрической проводки системы контроля доступа.
- 7.8. Проведены подготовительные работы и предложена жителям дома возможность сменить обслуживающую домофоны дома компанию. Вопрос был обсужден на собрании членов правления. Было принято решение о предоставлении указанной возможности жителям дома.

Председатель правления ТСН «ТСЖ Леснова 3»

Дмитрий Слезкин, Апрель, 2021 г.

