

Отчет о выполненных работах За 2019 г.

1. Чистка снега на территории двора и парковки, закупка реагентов для посыпки пешеходных дорожек.
2. Фундамент: мониторинг трещин фундамента экспертной фирмой ООО «Тезис-НН». Выдача заключения мониторинга трещин и рекомендаций. Направлена претензия в АО «Жилстройресурс» с приложенным заключением экспертной организации. Получен ответ – претензия отклонена в связи с истечением гарантийного срока после сдачи дома и нарушениями правил эксплуатации жилищного фонда. Мониторинг состояния трещин продолжается силами ТСЖ. На данный момент динамики раскрытия трещин нет. Эксперты советуют провести исследование росстверга по свайному полю в районе маяков №1 и №2, на предмет наличия трещин в несущей конструкции.
3. Общее собрание: подготовка, информирование собственников и членов ТСЖ, проведение очной части, сбор и обработка решений, оформление протокола общего собрания. Подготовка и передача протокола общего собрания собственников в ГЖИ Нижегородского р-на г. Н. Новгорода.
4. Общее собрание собственников: подготовка, информирование собственников о проведении общего собрания на предмет участия ТСЖ в программе «Комфортная среда». Собрание проведено, все необходимые документы подготовлены и направлены в Администрацию Нижегородского района для участия в Программе «Комфортная среда».
5. ГИС ЖКХ – заключен договор на размещение информации на сайте. 90% необходимых документов было размещено. Несколько раз размещали квитанции.
6. Подготовка к отопительному сезону – произведена промывка и опрессовка систем отопления. Произведена замена части труб и крановсистемы отопления.
7. Электроснабжение:
 - 7.1. Ежемесячный съем показаний электросчетчиков, формирование актов и направление их в ТНС Энерго. Ежемесячное размещение показаний расчетных узлов учета электрической энергии на сайте ГИС ЖКХ.
 - 7.2. Проведена проверка сопротивления изоляции электрической сети дома. Все в норме.
8. Лифты – произведено техническое освидетельствование лифтов. Произведено страхование лифтов как опасных объектов.
9. Водоснабжение – ежемесячный съем показаний с приборов учета, формирование актов и направления их в ОАО «Водоканал». Размещение показаний приборов учета на сайте ГИС ЖКХ.
10. Должники – работа с собственниками квартир по существующим задолженностям.
 - 10.1. – получено положительное судебное решение по собственнику кв.92 о взыскании задолженности за период с 02.2016 г. по 12.2017 г. Исполнительный лист пока не получен. С 04.2019 г. введено ограничение предоставления услуги электроснабжения до погашения задолженности. Исполнительный лист направлен для исполнения в службу Судебных приставов.;
 - 10.2. С собственником кв.3 достигнуто соглашение о погашении задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг по следующему графику: оплата задолженности за потребленную электроэнергию на момент соглашения, ежемесячное внесение 15000,00 руб. до 10-го числа каждого месяца в счет погашения задолженности. На данный момент все условия собственником кв.3 выполняются.
 - 10.3. Кв.26 – неоднократное направление писем о погашении задолженности и ограничении предоставления услуги электроснабжения. На данный момент задолженность полностью погашена была в декабре 2019 г.
 - 10.4. Кв.40, 70, 82, 97, 119, 121, 124, 158 – направлены письма о необходимости погашения задолженности. Собственник погасили большую часть задолженности.
 - 10.5. Кв.122 – предыдущий собственник не оплатил задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг. В судебном порядке получено решение о вынесении судебного приказа. Судебный приказ направлен на исполнение в Службу судебных приставов.
11. Вентиляция – в соответствии с действующим законодательством заключили договор на обслуживание и проверку системы вытяжной вентиляции с ООО «Трубочист-НН». В результате проверки вытяжной вентиляции выяснилось, что не работает вентиляция в кв.49

и 111. После осмотра вентиляционных каналов обнаружены засоры. Вентканал кв.111 был очищен, выполнены работы по демонтажу стены в подъезде и очистке вентканала. В кв.49 – для очистки вентканала необходимо получить разрешение собственников кв.57 и 60 на демонтаж стены в прихожей квартиры. На данный момент идут переговоры.

12. Отопление в квартирах и нежилых помещениях:

- 12.1. Нижновтеплоэнерго – неоднократно поступали жалобы собственников квартир на недостаточное отопление. После проверки выяснилось, что не соблюдается перепад давления и температурный график поставщиком тепловой энергии. По данному факту были направлены письма в ООО Нижновтеплоэнерго на устранение данного нарушения.
- 12.2. В некоторых квартирах произведена замена кранов на батареях системы отопления;
- 12.3. П4 – произведена замена кранов на батареях системы отопления. Смонтирован бай-пас на последней батарее.

13. ХВС в квартирах:

- 13.1. Кв.75 – поменяли входной кран в квартиру.
- 13.2. Кв.126 – замена входного крана на стояке.
- 13.3. Кв.152 – заменили входной кран ХВС в ванной.

14. ГВС в квартирах:

- 14.1. Кв.3 – заменили входной кран ГВС на кухне;
- 14.2. Кв.75 – заменили вводной кран ГВС;
- 14.3. Кв. 141 – заменили вводной кран ГВС на кухне.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

1. Фасад – выполнена фиксация облицовочного кирпича лоджий 3-го подъезда на 7-м и 9-м этаже;
2. Отопление:
 - 2.1. установлены автоматические воздухоотводчики системы отопления на техническом этаже (36 шт.)
3. ГВС – проведена поверка расходомера ГВС на вводе.
4. Пожарная сигнализация – установлен шкаф управления насосами и автоматической задвижкой пожарной системы 5-го подъезда.
5. Произведена замена кранов системы отопления на батареях, установленных в подъездах.
6. Лифт 1-го подъезда – произведен ремонт платы управления.
7. Лифт 2-го подъезда – произведена замена тягового каната лифта.
8. Лифт 5-го подъезда – произведен ремонт грузовой лебедки пассажирского лифта.
9. Крыльцо 1-го подъезда – произведена замена плитки на крыльце.
10. Холл 4-го подъезда – произведена замена части плитки холла в районе тамбура.
11. Велопарковка – отремонтирован навес и заменено кровельное покрытие.
12. Бордюры – выполнена покраска бордюров.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

1. Отопление – произведен демонтаж элеваторных узлов тепlopункта №1 и тепlopункта №2. Установлены индивидуальные тепловые пункты теплообменникам, насосами циркуляции и погодным регулированием.

ПАРКОВКА.

1. Пом.4 ООО «Бис-Дентал» - собственник помещения отказывается соблюдать правила поведения на парковке, игнорирует замечания сотрудника охранной фирмы, всячески оскорбляет и применяет силу для решения своих вопросов. Собственнику помещения по запросу были предоставлены все документы, определяющие правила пользования парковкой. На все логические доводы ответ – он не согласен с решением ОС и не будет его соблюдать. Требуется убрать все автомобили от входа в его офисное помещение. Собственник пом.4 постоянно создает препятствия в пользования парковочными местами собственникам, за которыми они закреплены.
2. Чистка снега (27.02.2019 г.) – погрузчик, который выполнял работы, в процессе движения задним ходом зацепил автомобиль, припаркованный на месте №30. Представитель погрузчика вызвал аварийного комиссара, были составлены все необходимые документы. Собственник получил компенсацию на ремонт автомобиля.

3. Выполнен перенос бордюров в районе домика охраны, для частичного увеличения парковочных мест №№ 74,75,76,77;
4. Покрасили бордюры на парковке.
5. Видеонаблюдение: за вышеуказанный период было 7 обращений на предоставлении видеоматериала для поиска нарушителей. 2-а раза обращались органы Полиции, для поиска преступников. Каждый раз информация представленная нами была очень полезна. 5 раза обращались собственники наше дома и соседних домов для предоставления видеоматериала, во всех случаях информация была полезна.

Аварии:

1. Кв.126(22.01.2019 г.) – собственник квартиры производил замену отключающего крана стиральной машинки. При выполнении работ не проверил об отсутствии давления воды в трубе. В результате было затопление нескольких этажей. Была произведена замена входного крана ХВС на кухне.
2. Кв.40 (15.02.2019 г.) – лопнула труба отопления на стояке в кухне. Трубы ранее были заменены собственником на металлопластиковые. В течении суток собственник произвел замену трубы и отопление было восстановлено.
3. Кв.137(22.02.2019 г.) – в результате вибрации произошло смещение соединительной муфты на канализационном стояке произошло протекание до 5-го этажа. Муфту установил на месте и зафиксировали хомутом.
4. Кв.116 (09.07.2019 г.) –произошло разрушение соединительной муфты стояка канализации в ванной комнате. Заменяли часть канализационной трубы и установили компенсационную муфту. Все закрепили хомутами.
5. Подвал 5-го подъезда (01.07.2019 г.) – В результате засорения канализационной трубы в подвале 5-го по стояку кухни кв. 98-160, выбило заглушку на трубу. Для устранения засора была вызвана специализированная организация. Работоспособность канализации восстановлено. В последствии была произведена обработка пола подвала хлоркой.
6. Кв.18 (19.07.2019 г.) – в результате разрушения подводки к питьевому фильтру на кухне в кв.18 произошло затопление ниже расположенных квартир. Собственник кв.18 отремонтировал соединение.
7. Кв.72 – разрушилась труба стояка ГВС в ванной комнате. Произведена замена некачественного куска трубы.
8. Кв.126 (05.11.2019 г.) – произошло смещение соединительной муфты канализационного стояка в ванной комнате. Установили соединительную муфту на место.
9. Канализация 4-го подъезда (23.12.2019 г.) – засорился кухонный стояк кв.72-97. Прочистили 8 м.п. трубы.