



ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА АПРЕЛЬ 2016 года

НАЧАЛО САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ДОМА

С 1 апреля 2016 года в нашем доме работает собственный персонал в составе: 8 консьержей, 2 рабочих по комплексному обслуживанию зданий 3го разряда (включающего в себя профессиональные навыки и опыт работы по специальностям (дипломы, сертификаты, допуски): сантехник, электрик и комплекс ремонтно-монтажных работ), дворник, бухгалтер и паспортист (удаленный доступ). Руководит данной командой управляющий инженер Станислав Петрейкис (8 925 709 68 77).

Все новые контактные телефоны находятся в объявлении на стекле комнаты консьержей и на сайте ТСЖ «Дом на набережной» www.dnn17.ru.

Данный персонал был выбран после проведения конкурса на обслуживание нашего дома среди ИП (в конкурсе участвовали ИП Ковалев, ИП Бугай), а также инженерной компании «Столица». В результате данного конкурса ни одно предложение не было принято целесообразным, исходя из заявленных цен на услуги.

После этого членам правления (М. Маррей, Ф. Тер-Ованесов) была проведена серия собеседований (12 человек) и отобраны те кандидаты, которые доказали свой профессионализм не только на словах, но и предоставили полный пакет документов, подтверждающих квалификацию, а также патент на работу и регистрационные документы.

Ознакомительные акты осмотра состояния дома после прекращения сотрудничества с Облкомсервис находятся в приложении к данному отчету и являются базой для плана работ по дому новой собственной команды.

ОТОПЛЕНИЕ

Была проведена серия встреч с инженерами КИП и А для получения полной картины о состоянии счетчиков тепла, расположенных внутри дома, и получение консультаций в решении вопроса экономии тепла в следующий отопительный сезон. Также был введен график работы с заглушками: днем, учитывая теплую погоду, они полностью были закрыты, ночью – открывались. Данная практика дала экономию по счету за отопление в апреле, ориентировочно, 40%.

ПРИЕМ ЗАЯВОК, ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА

В целях экономии данную функцию выполняют консьержи каждого подъезда. А именно, у консьержа находится журнал заявок. При наличии проблемы собственник оставляет заявку, а консьерж связывается с специалистом, в зависимости от характера проблемы и согласовывает время ее ликвидации. Далее собственник должен расписаться в журнале, что подтверждает, что заявка выполнена в полном объеме и он доволен результатом.

ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ ТСЖ

В целях упорядочивания стоимости и оплаты платных услуг, оказываемых персоналом ТСЖ (все проблемы, связанные с системами внутри квартиры), введена форма заявления на получение платной услуги с возможностью оплаты этой услуги по безналу путем перечисления средств на счет ТСЖ, а также акта выполненных работ, подтверждающих качество выполненных работ и предоставление

гарантий. При расчете стоимости платной услуги **пользуйтесь прайсом платных услуг** ТСЖ «Дом на набережной» с печатью и подписью Председателя ТСЖ.

ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ ВНЕОЧЕРЕДНОГО ЗАОЧНОГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Подведены итоги голосования. С результатами вы можете ознакомиться на информационных досках в подъездах, либо на сайте ТСЖ: **ИНФОРМАЦИЯ/ГОЛОСОВАНИЕ/РЕЗУЛЬТАТЫ**

ВОССТАНОВЛЕНИЕ БУХГАЛТЕРИИ

В связи с непредоставлением первичной бухгалтерской информации от «Облкомсервис» и проводимым работам по восстановлению полной базы (новый главный бухгалтер Диана Несина), возможны сбои в данных квитанций. Просим сообщить о несоответствиях незамедлительно в бухгалтерию ТСЖ по почте: buh@dnn17.ru

УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ БЛОК РАБОТ, выполненный управляющим инженером совместно с Правлением ТСЖ, Петрейкис С.Р. (начало работы с 17.04.2016 г.)

1. Разработано штатное расписание и согласовано на Совете Правления ТСЖ.
2. Утверждено кол-во персонала и ФЗП.
3. Утверждены и подписаны должностные инструкции и инструкции по Т.Б.
4. Определение места архива и служебного помещения (подвал 3го подъезда)
5. Проведен анализ финансового состояния ТСЖ, ознакомление с договорами поставщиков услуг. (получен на подписание договор с Мосэнергосбытом на освещение мест общего пользования)
6. Определена оптимизация налогообложения.
7. Проведена серия встреч с руководством Облкомсервис и Котельная Павшино.
8. Налажен процесс коммуникации и распределение обязанностей с бухгалтерией.
9. Начало подготовительного процесса к судебному разбирательству с Облкомсервис.
10. Составлены акты обследования технического состояния жилого дома: кровли, тех.этажа чердачного помещения, подвала, фасада. (Рекомендуется экспертное заключение по системам пожаротушения, диспетчеризации, состояния всей электропроводки).
11. Разработан план мероприятий по подготовке к отопительному сезону и план работ на май.
12. Упорядочена работа службы консьержей (источник ФЗП ,функции диспетчера, прием и учет заявок, санитарная уборка подъезда и т.д.) .
13. Разработаны и утверждены тарифы на платные услуги для жителей ТСЖ «Дом на набережной».

ИНЖЕНЕРНЫЙ БЛОК РАБОТ (члены Правления, Петрейкис С.Р. в сотрудничестве с рабочим по комплексному обслуживанию Кинаш Е.Г. (начало работы с 14 апреля 2016 года)

№ n/n	Выполненная работа
	ПЛАНОВО-ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЕ ОБХОДЫ
1	Планово-ознакомительный обход подвального помещения, выявление неисправностей контрольно-измерительных приборов и автоматики, электропроводки, а также нехватка ревизионных крышек в канализационных магистралях (см акт осмотра подвального помещения)
2	Планово-ознакомительный обход крыши (см акт обхода крыши)
3	Планово-ознакомительный обход тех. Этажа (см акт обхода крыши)
4	Планово-ознакомительный обход подъездов (с 1 по 8й) (см акт обхода подъездов)
5	Технический осмотр подъемно-строительного механизма (люльки) (см акт осмотра)
	ВОССТАНОВЛЕНИЕ РАБОТОСПОСОБНОСТИ САМУЗЛОВ КОНСЬЕРЖЕЙ
6	Замена гофры унитаза (консьерж, подъезд 2)
7	Промывка и чистка сифона и промывка канализации (консьерж, подъезд 1)

8	Укрепление раковин анкерными болтами в санузлах консьержей во всех подъездах
9	Замена кран-букс, смесителя (консьерж 6)
10	Замена смесителя (консьерж, подъезд 4)
11	Установка унитаза (консьерж, подъезд 4)
12	Установка смывной системы унитаза, замена кран-букс холодной и горячей воды (консьерж, 1-й подъезд)
13	Чистка фильтров грубой очистки холодной и горячей воды во всех подъездах
14	Замена гибких шлангов в подъездах 6,2
15	Установка уплотнительной резины входной двери (8й подъезд)
16	Уборка подсобного помещения подвала, замена двери для инструментальной комнаты
РАБОТА ПО ЗАЯВКАМ СОБСТВЕННИКОВ	
17	Чистка фильтров грубой очистки и промывка промывочных фильтров в кв. 164 (устранение характерного гула труб)
18	Закрепление металлических откосов крыши (заявка 24 кв.)
19	Устранение течи канализационного стояка (кв. 148, жалоба на затопление от Кальянной)
РАБОТЫ ПО ДОМУ В ЦЕЛОМ	
20	Ремонт запорной системы мусорокамеры 7й подъезд
21	Ремонт замка входной двери подъезд 2
22	Устранение пробивки электронапряжения в холле 2-го этажа, 8 подъездах (замыкание в распределительной коробке)
23	Замена входящего освещения (лампы с 2-х сторон при входе) 5,6,7,8 подъезды
24	Замена лампочек, пускателей, дроссельной системы в подъездах 1,2,3,4,5,6,7,8 в холлах и на этажах
25	Ремонт домофона подъезд 2
26	Установка выключателей и розетки в подвальном помещении рядом со 2-м подъездом
27	Вывод фановой трубы, ее наращивание с тех этажа на крышу (5-й подъезд)
28	Доставка и разгрузка мебели для будущего офиса ТСЖ
РАБОТЫ ПО ВОПРОСУ УДАЛЕНИЯ ПЛЕНКИ С ФАСАДА	
29	Проведение тестового удаления пленки с помощью промышленного фена (приезжал альпинист со своим снаряжением). Результат нулевой: пленка плавится от температуры, но удалить ее невозможно

ПРИЛОЖЕНИЯ: акты осмотра

ПРИЛОЖЕНИЕ №1: АКТ ОСМОТРА ФАСАДА

№	Нарушение	Что нужно сделать
1	Разрушение отмостки по периметру здания 50%	100% восстановление (асфальт или бетон)
2	Разрушение оснований входных групп (крыльцо) – 50% (лопнуто основание, отсутствие плитки, ржавчина на металлоконструкциях и козырьков)	Укрепление основания, кладка плитки, зачистка, покраска металлоконструкций и ремонт козырьков
3	Частичное разрушение керамогранита по периметру цокольного этажа	Закупка, монтаж и восстановление отсутствующих и нарушенных участков
4	Коррозия металлических стеновых панелей по всему периметру здания	Замена
5	Наличие контр уклона на верхних этажах	Выведение контр уклона
6	Наличие упаковочной пленки на стеновых панелях	Удаление химическими средствами (т.к. техническим феном удалить невозможно)
7	Двери технических помещений первого этажа подвержены коррозии, также в них отсутствуют замки или потеряны ключи	Покраска дверей, замена замков или смена личинок

ПРИЛОЖЕНИЕ №2: АКТ ОСМОТРА ПОДВАЛА

№	Нарушение	Что нужно сделать
1	Не работают приборы давления отопления МТО-100, 4 шт.	Отвезти для ремонта в лабораторию КИП и А
2	Отсутствуют термометры спиртовые, 6 шт. до 100 С	Купить и установить
3	Отсутствие теплоизоляции всех труб горячей воды и отопления (полностью!) в подвальном помещении, а также на стояках в подъездах	Купить и утеплить всю систему горячего водоснабжения
4	Трубы подачи отопления ржавые и подвергнуты коррозии	Купить кисти + щетки по металлу и коричневую краску сурик
5	Отсутствуют заглушки смотровых окон канализации (ревизии), 16 шт.	Купить и установить
6	Отсутствуют переходники с трубы диаметром 100 с пластика на чугун, сейчас они просто замазаны, в любое время может быть протечка!	Купить 6 шт. и заменить
7	Расстояние между креплениями трубных навесов-держателей очень большое.	Установить дополнительные навесы, хомуты, шпильки, соединения, анкеры для шпилек латунные (!) всего по 100 шт.
8	Нет света в тупиковых помещениях	Купить фонарь, а в будущем сделать освещение
9	Захламление подвального помещения строительным мусором, кусками труб, поддонов, б\у задвижками	Генеральная уборка подвального помещения

ПРИЛОЖЕНИЕ №3: АКТ ОСМОТРА ТЕХЭТАЖА

№	Нарушение	Что нужно сделать
1	Не на всех стояках стоят спускные клапана (спуск воздуха)	Врезать спускные клапана (сварочные работы, нужна труба диаметром 15 - 6 метров)
2	Отсутствуют крепежи подвесы на тубах горячей воды	Купить шпильки под подвесы, 50 шт. (под хомуты), анкер под шпильку, 50 шт. и подвес диаметром 10 – 50 шт.
3	Отсутствуют крышки ревизионных смотровых окон канализационной системы	Купить крышки и установить
4	Освещение выключено, так как на электрической трассе множественные обрывы, разорванные кабеля и соединительные блоки, отсутствуют розетки, выключатели и плафоны	Купить 20 наружных выключателей и 20 наружных розеток, провод одножильный сечением 2,5 – 20-30 метров
5	Нет оградительных решеток на вытяжках	Купить решетки, анкера для крепления и установить
6	Не на всех техэтажах открываются двери из-за отсутствия ключей внутренних замков	Поменять замки, обеспечить выход на тех этаж и крышу из каждого подъезда
7	Дыра в торце дома на техэтаже 8го подъезда	Замуровать отверстие 80x80 см и утеплить его, поскольку рядом проходят трубы.

ПРИЛОЖЕНИЕ №4: АКТ ОСМОТРА ПОДЪЕЗДОВ

№	Нарушение	Что нужно сделать
1	Круглосуточный свет в холлах подъездов (улица, холлы, лестницы). Огромный неконтролируемый расход электроэнергии!	Обеспечение возможности отключение света в светлое время суток. Исследование состояния электрической системы и ее соответствия проекту. Возможно, проведение экспертизы.
2	Аварийное состояние сантехники в санузлах консьержей	Восстановление в течение апреля 2016 г.

3	Отсутствие розеток в холлах	Купить и установить
4	Первичный ремонт частично отваливается и уже грязный	Косметический ремонт холлов и лестничных маршей
5	Наличие царапин и повреждений краски в лифтах	Как только закончатся ремонты покрасить лифтовые кабины
6	Отсутствие пожарных щитов и огнетушителей	Огнетушитель, как минимум, должен быть на этаже
7	Отсутствие пожарных гидрантов по всему дому	Монтаж системы подачи воды на этажи к гидрантным кранам
8	На каждом этаже в нише воздуховодов и пожарных гидрантов находятся личные вещи жильцов – мусор, мешки, личные вещи	Организовать жильцов убрать личные вещи или выбросить их. Навести порядок за май.

ПРИЛОЖЕНИЕ №5: АКТ ОСМОТРА

ПОДЪЕМНОГО ЛЮЛЬКОВОГО СТРОИТЕЛЬНОГО МЕХАНИЗМА

№	Нарушение	Что нужно сделать
1	Механизм не работает в полном объеме, ящик вскрыли пускатели, контакты, контактные группы, выключатели и выключателей двигателей – на месте, визуально все в рабочем состоянии. Сделали прозвонку двигателей, они также в рабочем состоянии.	Чтобы мы могли установить его в любой точке нужно:
		<ul style="list-style-type: none"> • Промышленные разъемы под 380 вольт, 8 шт.
		<ul style="list-style-type: none"> • Кабель 200 погонных метров 4 жилы сечением 6 мм
		<ul style="list-style-type: none"> • Масло ТАД-10 10 литров

ПРИЛОЖЕНИЕ №6: АКТ ОСМОТРА КРЫШИ

№	Нарушение	Что нужно сделать
1	Места отслоившегося рубероида (над 3-м, 7-м подъездами);	Нужно выровнять смолой и сверху покрыть рубероидом
2	Обнаружены места скопления дождевой воды (нужно выровнять смолой и сверху покрыть рубероидом).	Нужно выровнять смолой и сверху покрыть рубероидом
3	Обнаружена трещина дома (раскол) в районах 5-6 подъездов	Вызвать экспертную комиссию, чтобы поставить маяки, чтобы провели исследование и дали письменное заключение насколько это серьезно
4	Отсутствует на выходах и лифтовых шахтах части панелей	Либо закупить аналогичные панели, либо купить листовой металл, порезать по размерам и заделать проемы
5	Нарушена система громоотводов (только куски арматуры)	Удлинить выводы арматуры и сделать круговую обвязку (сварочные работы, нужна шина 30-40 мм около 20 м)
6	Невозможен выход техэтажей и на чердачные помещения! Только в 4м подъезде все в норме	Поменять замки на дверях техэтажей и входы на чердачные помещения, чтобы был полный доступ в каждом подъезде.
7	Фановые трубы без «грибочков» (фановая труба –	Поменять «грибочки», потому что они

	это вытяжка канализации, если она забита, то запах канализации будет в подвале и подъезде)	проржавели и рассыпались и может быть засорение фановой трубы, тогда запах будет в подвале и подъездах.
8	Нет решеток на заборе ливневых труб	Поставить решетки на заборы ливневых труб
9	Облетела краска с ограждения крыши	Покрасить ограждения крыши по периметру дома (пока не начали ржаветь)
10	Захламление крыши мусором (стекловата, утеплителями, листами железа, ненужными металлическими частями)	Сделать генеральную уборку

Отчет подготовлен:

М.Маррей, С. Петрейкис, Е. Кинаш 07.05.2016 год