

ОТЧЁТ УПРАВЛЯЮЩЕГО ТСЖ

«ТУРБОСТРОИТЕЛЬ-1» ЗА 2016 год

Основные запланированные работы выполнены, пришлось выполнить множество работ вынужденно, незапланированно, в аварийном порядке.

Дом 6

- очищена от мусора крыша;
- окрашены металлические лестницы выходов на кровлю – в 8 парадных;
- окрашены перила ограждения по периметру кровли;
- проведены динамические испытания наружных металлических лестниц на крыше машинных отделений лифтов и их окраска – 8 шт.;
- выборочно проведена аварийная гидроизоляция наружных стен машинных отделений лифтов в местах обрушения облицовки кирпичной кладки – на 7 выходах;
- укрыта металлом верхняя часть фасада (с 1 по 4 парадные) – по причине массового аварийного обрушения облицовки кирпичной кладки и самой кладки;
- заделана вертикальная трещина на стене со стороны трубы в районе переходов через неё (деревянной и металлической лестниц);
- проведены аварийные работы по укрытию обрушающегося кирпича и его облицовки на стенах пяти балконов 8-й парадной со стороны трубы;
- заменён аварийный участок трубы ХВС в подвале, в районе 8-й парадной;
- заварены свищи на трубах системы отопления в ИТП;
- частично закрыты металлом торцы межэтажных перекрытий в местах, где выступает кирпичная кладка, куда затекают атмосферные осадки. Такое же окрытие требуется и в остальных местах, где выступает кирпичная кладка. Вопрос упирается в отсутствие денежных средств, сказывается катастрофическая задолженность по оплате коммунальных услуг собственниками;
- проведён аварийный ремонт стен и крыши балкона кв. 48;
- проведён ремонт-восстановление аварийных поверхностей стен лифтовой шахты 1 парадной;
- заменены битые стёкла в окнах подвала и парадных;
- начат ремонт отскочившей плитки в подъездах;
- продолжается ремонт, очистка и покраска этажных электрощитов;
- продолжились изготовление и установка металлических решёток на окна подвала;
- выполнены все мероприятия по плану подготовки к зиме 2016-2017 г.г., что позволило пережить эту зиму без чрезвычайных ситуаций;
- проведены все запланированные работы по лифтам.

Дом 8

- проведён косметический ремонт во всех 3-х парадных;
- проведены аварийные ремонтно-восстановительные работы на крыше и стенах машинных отделений лифтов и вентиляционных шахт;
- проведена частичная замена системы отопления с заменой устаревшего оборудования на более современное в ИТП;
- на системе ГВС установлен новый насос взамен вышедшего из строя;
- по заявкам жильцов проведена частичная гидроизоляция межпанельных швов и частей стеновых панелей;
- продолжается замена алюминиевой проводки на медную;
- выполнены все мероприятия по плану подготовки к зиме 2016-2017 г.г. Зимой пережили без аварийных ситуаций;
- устранены все замечания, выявленные в результате весеннего и осеннего осмотров;
- покрашены металлические лестницы выходов на крышу;
- проведён ремонт помещения щитовой;
- выполнены все работы по ремонту лифтов.

Дом 10

- устранены все незначительные замечания, полученные в ходе инспекции комитета государственного жилищного надзора и контроля по Ленинградской области;
- проведена установка светильников в парадных взамен украденных;
- по заявкам жильцов проведена герметизация межпанельных швов;
- покрашены металлические лестницы выходов на крышу;
- заменена часть трубопровода системы отопления и установлено более современное оборудование в ИТП, что позволит сократить теплопотери в будущем;
- выполнены все мероприятия по плану подготовки к зиме 2016-2017 г.г. За зимний период никаких аварийных ситуаций не было;
- в течение всего года проводились работы электрика и сантехника по выполнению заявок жильцов;
- проведены аварийные работы на кровле, устранены течи на примыкании кровли и машинного отделения лифтов;
- продолжилась замена металлических труб стояков ХВС на металлопластиковые.

Окрашены все скамейки, ограждение газонов. Дважды промыты заглублённые мусоросборники, заменены 2 мешка в мусоросборниках д. 10.

Дважды промыты стояки мусоросборников в д. 8.

Был заключён договор с юридической компанией «Мегаполис». По результатам их деятельности значительно снизилась сумма задолженности,

но всё равно очень много собственников не желает оплачивать коммунальные услуги. Пришлось применять непопулярный метод ограничения электроснабжения – это тоже помогло значительно сократить количество неплательщиков, но кардинально проблема не решена. Активно предлагает свои услуги фирма, занимающаяся ограничением выпуска сточных вод из квартир (частичное перекрытие стояка канализации). В настоящее время применение этого предложения внимательно рассматривается. Возможно, к наиболее злостным неплательщикам придётся применить и этот крайний метод.

Ухудшается положение с состоянием межпанельных швов. Из-за недостатка средств ТСЖ вынуждено проводить ремонт выборочно, по фактическим протечкам. Хотя сроки эксплуатации зданий позволяют проводить уже капитальный ремонт всех швов, но пока сумма взносов по капитальному ремонту не позволяет этого делать, очень много должников и по оплате взносов по капитальному ремонту, поэтому в этом году снова придётся делать выборочный ремонт по заявкам собственников.

Управляющий ТСЖ «Турбостроитель-1»



— В. В. Савинов