

**Отчет правления ТСЖ «Невский проспект дом № 88»  
о проделанной административно-хозяйственной работе  
за период с 01.10.2018 - 31.12.2018г.**

За отчетный период по инициативе правления ТСЖ «Невский проспект дом №88» было проведено: отчетно-перевыборное собрание Членов ТСЖ «Невский проспект дом №88» от 07.02.2018г. на котором:

- **Принят** Отчет председателя ТСЖ «Невский проспект дом № 88» за 2017г.
- **Принят** Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Невский проспект дом 88» за 2017г.
- **Утверждена** смета доходов и расходов МКД на 2018 год.
- **Принято решение** о корректировке сметы доходов и расходов на 2018 год в случае увеличения тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение коммунальными услугами Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга без голосования собранием членов ТСЖ.
- Выбран новый состав :
  1. Членов правления
  2. Членов ревизионной комиссии
  3. Членов счетной комиссии

За отчетный период было проведено: 1 заседание правления с повесткой дня:

1. Обсуждение перечня и сроков проведения работ по содержанию и текущему ремонту МКД на 2019 год
2. Утверждение сроков проведения проверки ревизионной комиссией, повестки дня, даты и место проведения очередного заседания правления и общего собрания Членов ТСЖ «Невский проспект дом №88»
3. Прочее

**В отчетный период за 2018 год были проведены следующие работы:**

**1. Технический осмотр дома, содержание и текущий ремонт.**

Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории. Маркировка в теплоузле вентелей на трубах отопления, горячего и холодного водоснабжения. Проверка индивидуальных приборов учета (ХВС, ГВС, электроэнергии) /снятие показаний, дата поверки. Произведена Замена/Установка индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки ХВС, ГВС. Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период проводились согласно графика и акта осмотра здания.

**1.1. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения.**

Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, вентилей, задвижек). Подготовка дома к сезонной эксплуатации промывка/опрессовка системы ЦО, ГВС. Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону.

**1.2. Обслуживание системы холодного водоснабжения.**

Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения, покраска труб в водомерном узле. Сдача водомерного узла надзорной организации и получение акта готовности.

### **1.3. Система вентиляции.**

Проверка вентканалов . Обследование систем вентиляции.

### **1.4. Содержание и текущий ремонт внутридомового газоснабжения.**

Получение Акта готовности зданий к эксплуатации в отопительном сезоне 2018/2019гг., выданный газораспределительной организацией.

### **1.5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства.**

Освидетельствование лифтов. Страхование ответственности . Установка противопожарной сигнализации в лифтах(подъезды:6,12,13). Подключение к диспетчерской связи 1(одного) лифта, с заключением доп.соглашения по техническому обслуживанию лифтовой диспетчерской связи 5(пяти) лифтов. Обучение и получение свидетельства о квалификации "специалист по организации эксплуатации лифтов (6 уровень квалификации)".

## **2. Содержание и текущий ремонт.**

### **2.1 Кровля:**

Уборка мусора и досок с крыш. Изготовление и установка мостков на чердаках. Покраска вентканалов. Ремонт и установка фурнитуры на окна выхода на крышу (шпингалеты, ручки). Протяжка креплений парапетной решетки на крыше. Изготовление и установка 12-ти жалюзийных решеток на подвальные окна(с ходами для кошек), на ЛИТ.Б.кв.146 второй свес: ремонт, промазка герметиком фальцев, отверстий, примыкания к стене. Ремонт, промазка примыкания к вентканалу и прилегающих к нему фальцев кв.139. Установка решеток на окна пом.14Н (Творческая мастерская Максимчук Т.В.). Установка ограждения на чердаке (аварийное помещение 14Н). Изготовление деревянных лестниц 4шт., с установкой их на мансардах для сброса снега. Прозмазка фальцев и примыкания к стене герметиком (кв.81). Изготовление вкладышей в мусорные вазоны 3шт. Флигель подъезд №6: изготовление и установка домика на колпак вентканала 900X2000; переборка, ремонт и изменения направления 3-х водосточных стояков к сливным колодцам, установка 2-х новых труб и отлива; установка 2-х новых труб, 2-х колен и отлива около 8-го подъезда. Установка фановой трубы на крыше, а так же изготовление и установка на фановую трубу зонтика. Прозмазка герметиком где кв.9 и над лестницей в подъезде №3. Изготовление и установка вентиляционной трубы со стороны 1-го двора (над рестораном " Мама на даче"). Монтаж двух колпаков слетевших от большого ветра с вентканала. Мониторинг кровли в течении года.

### **2.2 Сантехника:**

Замена радиатора отопления подъезд 10,11.

Ремонт радиатора отопления подъезд 5.

Монтаж регулятора давления ГВС в теплоцентре.

Замена фановой трубы 10 метров, замена ХВС 8 метров -D100 в ООО "Трейд Сервис".

Замена вводной арматуры ХВС D-80 2шт. Замена ХВС в подвале поликлиники D-40, D-50~50метров.

Переборка стояков ЦО: парадные №№ 3,5,16,17,18,19, 13шт.

Замена стояков Ц.О.(по аварийным вызовам): кв.18;кв.27;кв.126.

Замена розлива кв.139 (мансарда). Замена лежака канализации в подвале лит.Б(лаз с улицы) 2метра.

### **2.3 Электрика:**

Контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования. Ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения. Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов. Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения. Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных. Замена ламп освещения. Ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков.

Восстановление освещения на чердаках после ремонта кровли:(в подъездах №№: 3,5,7,14,16,18,19). Восстановление освещения на чердаках :( в подъездах №№:9,10,11).

Произведена установка и опрессовка наконечников на вводном кабеле D95(4 жилы) в подъезде №13.

Произведена модернизация электрических щитков в кол-ве 2шт и замена автоматов в подъезде №3. Демонтаж старой проводки.

Крепление линии кабелей провайдеров на чердаках, демонтаж старых кабелей( в присутствии провайдеров своих сетей).

Произведена протяжка кабеля от ГРЩ литер.Б.,по фасаду дома с вводом в парадную №11 с заменой электростояка с 1 по 4 этаж,с подключением в электрических щитках (1,2,3,4)этажей.70 метров 4\*16. (за счет собственника кв.147)

Замена лампочек уличного освещения 20шт. Ремонт дворового светильника, демонтаж, подтяжка кабелей по фасаду дома лит.А,лит.Б.

#### **2.4 Содержание общего имущества**

2.4.1. Уборка в подвальных помещениях и наведения порядка ( подъезды 3;7;10;11;14).

2.4.2. Уборка бытового мусора на чердаках и на кровле крыше (на всех лит.А,лит. Б).

2.4.3. Мойка окон и подоконников лестничных клеток. (лит.А,лит. Б).

2.4.4. Приведение в порядок ограждения газонов(частичная сварка), покраска ограждения газонов. Установка почтовых ящиков.

2.4.5. Изготовление ключей от дверей подвалов и чердаков с маркировками и передачей дубликатов начальнику охраны двора и председателю ТСЖ.

2.4.6. Изготовление и установка металлических решеток на чердачные окна (подъезды №5;7;17)

2.4.7. Изготовление и установка металлических решеток в подвальные и чердачные помещения(подъезды №

2.4.5. Покраска контейнерной площадки

2.4.4. Остекление в парадных и замена:(3;4;15;Али(дворник)).Регулировка окон в подъездах №№6,13,14.

2.4.4.Реставрация двери парадная №13.Установка доводчика входной двери в парадной №18.

2.4.5. Замена дверей в подвалы:(подъезды;7;10;11).

2.4.6. Ремонт подъездов (№№: 3 (с охранным помещением), 5,10,11

Частичный ремонт подъездов : 1 подъезд -(демонтаж потолка 6 этаж,2Х2), 4 подъезд ( частичная покраска стены после переноса почтового ящика), 6 подъезд - (частичная покраска 5 и 6 этажей). 9 подъезд- (частичная покраска подъезда, реставрация ступеней).

Ремонт доводчика второй двери(которая внутри в подъезде) в подъездах№№6,14.

2.4.6. Частичное мощение дворовой территории(~104м2)

2.4.7. Модернизация и перенос видеонаблюдения двора в помещение ТСЖ.

2.4.8 Простукивание фасадов, монтаж сеткой фасада дома лит.А. Удаление с фасадной сетки упавшего материала с фасада дома по Невскому проспекту.

2.4.9. Изготовление стендов в подъезды и стенда во дворе, их установка.

2.4.10. Смазка петель и доводчика (въездные ворота 1-й двор) .

2.4.8. Чистка кровли от наледи и снега.

#### **Административная деятельность**

1.Получены согласования на размещение рекламных модулей в арке с Невского проспекта.

2.Заключен договор по городской программе «Безопасный дом».