« 24 » января 2025г.

**Отчет исполнения плана работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу : Санкт-Петербург, Басков пер. д.2 стр. 1.**

 **за период с 01.01.2024 по 31.12.2024**

**О содержании общего имущества МКД:**

В плане хозяйственной деятельности ТСЖ, как управляющая и эксплуатирующая организация, проводила все плановые и внеплановые работы по эксплуатации дома, а именно:

- обеспечение жильцов полным объемом коммунальных услуг, предписанных Постановлениями Правительства РФ и города Санкт-Петербурга: — это отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение и канализация, энергоснабжение, уборка и вывоз мусора, уборка помещений общего пользования;

- проводилась своевременная подготовка дома к летнему и зимнему периодам эксплуатации жилого фонда, профилактические осмотры и текущий ремонт оборудования инженерных коммуникаций: водоснабжения, отопления, освещения;

- на протяжении всего года СПб ГБУЗ «Санкт-Петербургская городская дезинфекционная станция» проводилась дезинсекция подвальных помещений и мусорных камер от вредных насекомых, Жилой многоквартирный дом находится в старой дореволюционной жилой застройке, исходя из этого фактора и требований законодательства в сфере здоровья и благополучия населения был заключен договор на санитарную обработку от тараканов и грызунов. За отчетное время были проведены четыре дополнительные обработки. Одна с привлечением и за счет ресторанов по Баскову переулку. Разложены ловушки-маркеры с приманками для грызунов и насекомых, которые регулярно проверяются.

- раз в неделю промывались помещения для накопления мусора специальным дезинфицирующим раствором, Закуплены и установлены в помещениях сбора мусора санитайзеры для обработки рук бесспиртовым составом собственникам в целях личной гигиены.

- подвалы и технические помещения поддерживаются в надлежащем санитарном состоянии, в них поддерживается установленная нормативными документами температура и влажность;

**работа по текущему санитарному содержанию общих помещений и дворовой территории:**

Был расторгнут договор с клиниговой компанией ООО «Родник» из-за неудовлетворительной работы и многочисленных нареканий собственников по истечении нескольких месяцев работы.

Правление ТСЖ Русский дом рассмотрев предложения клининговых компаний (ООО «ПромТехСервис», ООО «Кит Клининг», ИП «Григорьева Д.А.(Neva Home Cleaning), согласовало ИП Бодрую Ирину Сергеевну (ООО «Гранд Сервис») в качестве Исполнителя, так как она предоставила коммерческое предложение конкурентное по цене, опыту работы и наличию необходимых ресурсов (сотрудники, поставщики, оборудование) для оказания услуг.

На зимние периоды 2023-2024 года и зимний период 2024-2025 года в целях оперативной уборки снежных осадков заключен договор на механизированную уборку трактором с почасовой оплатой при вызове. На зимний период 2024-25 года трактор находился на территории ЖК, что положительно сказалось на быстроте реакции по уборке, при том что оплата происходила почасовая только за то время что он был задействован в работе. Заключен договор со Водоканал снегоплавильный пункт, для утилизации вывозимого с территории ЖК снега.

Размещены грязезащитные ковры с еженедельной заменой в целях защиты мраморного покрытия от уличного песка и грязи.

Для улучшения качества и оперативности уборки территории были утверждены к покупке средства малой механизации- бензиновая подметальная щетка и роторная снегоуборочная машина, лопаты снеговые, движок.

Заключен договор с садовницей на теплое время года для ухода и восстановления зеленых насаждений территории двора. Были докуплены утраченные кустарники. Закуплены и высажены однолетники. Проводилась сезонная подкормка и обрезка кустарников и хвойных деревьев. Весной 2024 года был восстановлен травяной газон на пожарном проезде, для этого была куплена земля, семена, сетка. Высажены луковицы тюльпанов на сезон 2025 г. в центральном дворе. Куплена и размещена под деревьями сосновая мульча.

Установлены таблички, предупреждающие о запрете входа на частную территорию и о ведущемся видеонаблюдение. Установлены таблички в малом, центральном и большом дворе о запрете выгула собак на газоне.

Заключен договор с Ростелеком на предоставление услуги виртуальная АТС для организации единого телефонного номера для всех сотрудников и организаций, обслуживающих МКД.

Для восстановления утраченных почтовых номеров согласован заказ металлических цифр на сумму 3500руб.

Проведена строительно-техническая экспертиза по техническому состоянию фасада экспертной организацией в области проведения судебных, строительно-технических экспертиз ООО «ПетроЭксперт»

Проведено испытание конструкций ограждения кровли, наружных пожарных вертикальных лестниц. По результатам испытаний получен Протокол испытаний с заключением о соответствии требованиям ГОСТ Р 53254-2009.

Заказана и приобретена плитка габро для восстановления треснувшего мощения центрального двора.

Проведен ремонт и сервисное обслуживание системы водоподготовки.

Проведена мойка окон (2 334 шт.) площадью 4 902 кв.м. и мойка окон лестничных клеток 340 шт. площадью 420 кв.м.)

Для удобства собственников куплены 24 тележки покупательские по одной на парадную. Для организации их последующего равномерного распределения были заказаны и прикреплены таблички с номером парадной, к которой прикреплена тележка.

Получена заказанная в ПСК заверенная копия технической документации АО «Петербургская Сбытовая компания» по выданным дополнительным техническим условиям на увеличение мощности потребителям жилых и нежилых помещений МКД.

Проведено обучение персонала по программам повышения квалификации: Устройство и техническая эксплуатация тепловых установок, Организация эксплуатация лифтов,

**Ремонтные работы:**

**Силами инженерной службы ТСЖ 2 раза в год в осенний и весенний период проводятся плановые осмотры общего имущества МКД.**

**По результатам весенних осмотров составляется план работ для подготовки дома к отопительному сезону.**

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

Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории. Проверка индивидуальных приборов учета (ХВС, ГВС, электроэнергии) снятие показаний, дата поверки. Произведена поверка 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 (40 метров), устранение течи в трубопроводах, радиаторах; разборка, осмотр и очистка грязевиков (168 шт.), задвижек (4 шт.). Опломбировка и ввод в эксплуатацию ПУ ГВС. Подготовка дома к сезонной эксплуатации промывка/опрессовка системы ЦО, ГВС. Сдача тепловых пунктов надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону 2024/2025гг,.

**1.2. Обслуживание системы водоснабжения.**

Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения, чистка косых фильтров этажных коллекторов. Сдача водомерного узла надзорной организации и получение акта готовности к отопительному сезону 2024/2025гг.

* 1. **Обслуживание систем канализации.**

Прочистка канализации – все выпуски, наружные линии, по заявкам устранение засоров.

Устранение протечек бытовой канализации из коммерческих помещений

Устранение протечек ливневой канализации в паркинге в районе 21-22 парадных, на 1 этаже 14 парадной в коллекторной нише.

**1.4. Система вентиляции.**

Проверка вент. каналов (60шт.). Обследование систем вентиляции (20 метров).

Ремонт решёток и стыков каналов вентиляции.

Замена вентиляторов в мусорных камерах.

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

Освидетельствование лифтов. Диспетчеризация лифтов. Страхование ответственности. Регулировка механизма дверей лифта 3 парадной.

**2. Содержание и текущий ремонт.**

**2.1 Кровля:**

Обследование состояния кровли, обследование ограждений и лестниц кровли с оценкой состояния. Протяжка креплений ремонт ограждений кровли 7 мест.

**2.2 Сантехника.**

Замена шаровых кранов в ИТП (3 шт.)

Замена смесителей в тех. Помещениях (2 шт)

Чистка косых фильтров ИТП, этажных коллекторов, квартирных.

**2.2.1 Станции водоподготовки.**

Замена обратного клапана станция №1.

Замена засыпок, фильтров, ультрафиолетовых ламп.

Замена клапанов автоматической чистки станций.

Настройка работы станций.

**2.3 Электрика.**

Контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования. Ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения (3 розеток, 100 лампочек, 70 светильников, 1 выключателей, 5 автоматов). Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов. Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения. Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных. Ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков. Ежеквартальное снятие показаний квартирных счетчиков (ГВС).

Замена светильников подсветки фасада (3шт.).

Ремонт лед. лент подсветки скамеек центрального двора.

Замена блоков питания подсветки скамеек центрального двора.

**2.4 Прочие текущие работы и ремонт:**

**2.4.1.** Мойка окон

**2.4.2.** Мойка фасада

**2.4.3** Ремонт гранитных порожков в парадных – 14,6,10.

**2.4.4** Покраска забора и калиток.

**2.4.5.** Озеленение дворовой территории (S=500 м)

**2.4.6.** Устранение протечек деформационных швов в районе парадных – 6,7,8,13,14,20,16.

**2.4.7** Ремонт/монтаж гранитных плит на фасаде

**2.4.8** Ремонт/регулировка окон, дверей стеклопакетов в парадных – 10,1.

**2.4.9** Ремонт/регулировка дверей этажных коллекторов.

**2.4.10** Ремонт металлических дверей (электросварочные работы) парадных – 3,9,18,22.

**2.4.11** Ремонт/реставрация этажных дверей (шпаклевка окраска).

**2.4.12** Ремонт/регулировка доводчиков калиток –входы с пер. Басков, с ул. Короленко, центрального двора.

**2.4.13** Ремонт/регулировка калиток на пожарном проезде – электросварка.

**2.4.14** Ремонт/регулировка доводчиков в парадных.

**2.4.15** Замена доводчика в парадных №№ 3, 5, 12.

**2.4.16** Замена ручек дверных в парадных – 5,14.

**2.4.17** Ремонт дверных ручек в парадных – 13, мус-я камера малый двор,

**2.4.18** Ремонт замков входных дверей парадных – 15, 2,4,6,12.

**2.4.19** Замена вставок замков дверных – помещение охраны, ТСЖ,

**2.4.20** Замена дверных отбойников в парадных – 20,15.

**2.4.21** Ремонт водоприемных лотков в большом, малом и центральном дворах.

**2.4.22** Смазка/чистка петель дверей и калиток.

**2.4.23** Установка табличек сход снега.

**2.4.24** Установка диспенсеров в мусорных камерах.

**2.4.25** Ремонт подвесного потолка в парадных – 19,13,14.

**2.4.26** Монтаж поликарбоната на забор пож. Проезд.

**2.4.27** Ремонт инвентаря.

**2.4.28** Ремонт/чистка дренажных насосов – ИТП 1, станция водоподготовки 1.

**2.4.29** Установка створки ворот на пож. проезде.

**2.4.30** Замена навесных замком на воротах – центральный двор, пож. Проезд.

**2.4.31** Замена цифр почтовых ящиков - Кв. 76, 314.

**2.4.32** Чистка водоприемных воронок на кровле

**2.4.33** Протяжка креплений элементов детских площадок и скамеек.

**2.4.34** Украшение двора к Новогодним праздникам с помощью собственников и арендаторов нежилых помещений (световые украшения~300 метров).

**2.4.35** Подготовка и выдача необходимой инженерной документации собственникам.

**2.4.36** Контроль нагрузок электрохозяйства коммерческих помещений совместно с ПСК.

**Регулярные работы ППР.**

1. Обход осмотр тепловых энергоустановок (ИТП) – проводится два раза в неделю – понедельник, пятница. Другие дни по необходимости. Два раза в год производится запуск и останов системы отопления. Один раз в год происходит подготовка к отопительному сезону, с последующей подготовкой паспорта готовности здания к отопительному сезону.
2. Обход осмотр Электрохозяйства (ГРЩ) - проводится два раза в неделю – понедельник, пятница. Другие дни по необходимости. Один раз в год производится протяжка контактов и обеспыливание оборудования. Обход осмотр этажных щитов – раз в три месяца.
3. Обход осмотр Водомерного Узла и станций водоподготовки - проводится два раза в неделю – понедельник, пятница. Другие дни по необходимости. один раз в год производится смена фильтрующих элементов, при необходимости (по результатам анализа воды) производится дополнительная смена фильтрующих элементов.
4. Обход осмотр здания в целом, с составлением актов Весеннего/Осеннего осмотра.
5. Снятие контрольных показаний ПУ ОДН – один раз в месяц.
6. Снятие контрольных показаний квартирных ПУ – один раз в три месяца.
7. Обход проверка работоспособности системы контроля доступа.
8. Фиксация выполненных работ в журнале заявок – ежедневно.