

**Отчёт управляющего о работах,
выполненных на территории и в домах ТСЖ «Солнечная поляна» в
2020 году**

За прошедший период 2020 года выполнены следующие работы по содержанию и ремонту общего имущества:

**Техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций,
технических устройств и технических помещений в домах, обслуживаемых
ТСЖ.**

1. Проведена очередная поверка манометров, вычислителей и расходомеров (ПРЭМ) узлов учета тепловой энергии в тепловых пунктах жилых домов №№1, 3, 3/1-3/2, 46, 47-48.
2. Произведена гидрхимическая промывка теплообменников системы горячего водоснабжения домов №№ 1, 3, 3/1-3/2, 46,47-48.
3. В летний период проведен ремонт и частичная замена запорной и регулирующей арматуры во всех индивидуальных тепловых пунктах (ИТП), промывка и опрессовка систем отопления.
4. Выполнено профилактическое обслуживание насосов системы отопления в ИТП домов №№ 1,3,3/1 – 3/2, 46,47-48.
5. Согласно графику планово-предупредительных работ на тепловых и водоканализационных сетях во 1-м квартале дважды проводилась прочистка труб системы канализации в домах №№1,3,3/1,3/2,46,47,48.
6. Проводилась прочистка канализационных труб в домах:
 - № 1 (подъезд 3);
 - № 3/2 (2 раза);
 - №48.
7. Установлен дополнительный циркуляционный насос в системе ГВС в ИТП дома №3.
8. Произведена замена электросчетчика тока в электрощитовой дома № 1.
9. Заменены счетчики учета воды на полив газонов в домах №№ 3/1,3/2,48.

Содержание и ремонт помещений общего пользования и конструктивных элементов многоквартирных домов, обслуживаемых ТСЖ «Солнечная поляна».

1. В течение года производилась замена электроламп: в подъездах, парковках, щитовых и в тепловых пунктах, уличного освещения.
2. Произведен ремонт дверей: в домах №№ 1 (подъезд 1 - замена доводчика; трижды устанавливался ограничитель в подъезде 2), 3/1 (подъезд 1).
3. Проводились профилактические работы на дверных доводчиках всех домов.
4. Производился ремонт домофонов в домах №№ 1 (2 раза), 3/1 (1 подъезд), 46, 47 (2 раза).
5. Ремонт парапета парковки в месте примыкания к подъезду №1 дома № 1.
6. Произведен перемонтаж фановой трубы канализации, заделка и герметизация мелких участков кровли в доме № 48.
7. Периодически сбрасывался снег, наледь, снежные наносы с северной стороны крыш домов.
8. Произведен ремонт козырька в доме № 3/1 (подъезд 2).
9. Установлен дополнительный поручень на крыльце дома № 48.
10. В помещении автостоянки дома № 46 оборудовано место для хранения снегоуборочных машин.
11. Установлены снегозадержатели, закреплены и очищены водосливы в домах №№3/2 (с северной стороны), 48 (с северной и южной стороны).
12. Произведен ремонт снегозадержателя и закрепление водосливов в доме № 47 (подъезд 2).
13. Произведена герметизация участков кровли в доме № 47.
14. Произведена реконструкция окна для обеспечения работы системы дымоудаления в автоматическом режиме (для облегчения конструкции стеклопакет одной створки заменен на сэндвич-панель) в доме № 3/1 (подъезд № 1).
15. Заменены аккумуляторы:
 - в системах управления фрамугами СКАТ 2400М в домах №№ 1, 3, 3/1, 3/2, 46, 47;
 - ПКП «Магистр» в доме № 3.

Содержание и ремонт парковочных залов.

1. Производился ремонт автоматических ворот в парковочных залах домов №№1 (обрыв троса), 3/1 (замена шарниров), 3/2(замена троса ворот, настройка ворот, приобретена ручка для ворот; диагностика и наладка ворот), 46 (замена пружины), 47 (настройка, проведение ТО, ремонт калитки).
2. Заменены дверные замки в парковочных залах домов №№ 3, 3/2.
3. Отремонтирован доводчик двери в парковочном зале дома № 3.
4. Заменен аккумулятор на АУПТ БИРП 12/24в парковочном зале дома № 46.
5. Произведена реконструкция систем пожаротушения в парковках домов №№3,3/1,3/2.
6. Заизолирована ливневая труба на крыше парковки дома № 1.
7. Произведен ремонт электромагнитного замка калитки ворот дома № 47.

Содержание придомовых территорий, элементов внешнего благоустройства.

1. На придомовых территориях систематически проводилась уборка снега силами ТСЖ и привлеченных специализированных организаций.
2. Произведена покраска бордюров на всей территории, обслуживаемой ТСЖ.
3. Периодически проводилась дезинфекция и травля грызунов во всех мусорокамерах.
4. Произведён ремонт качелей у дома № 1; качелей и лавочки между домами №№ 3/1 и 47.
5. Произведена покраска лавочек и оборудования детских площадок на всей территории, обслуживаемой ТСЖ.
6. Систематически проводились работы по уходу за газонами: удаление сорняков (механическое и химическое), частично производился подсев травы на территории всех домов.
7. По всей территории на летний период устанавливались цветники (в уличных вазонах для цветов).
8. Производились обработка кустарников и деревьев от вредителей и болезней, лечение растений.
9. По мере необходимости обновлялось и пополнялось оборудование для полива газонов: разбрызгиватели, шланги, фитинги.

10. Два раза за летний период проводилась подкормка всех газонов.

11. Обновлен песок в песочницах на территории дома № 1 (2 шт.), между домами №№3/1 и 47.

12. Осуществлялся ремонт:

- шлагбаумов у домов №№ 3 (замена фотоэлемента; ТО и настройка - трижды), 3/1-3/2 (настройка), 46 (замена блока питания, замена пружины, балансировка стрелы), 47-48 (ТО и настройка, ремонт тяги);

- въездных ворот домов №№ 1, 2.

Так же жителями самостоятельно были организованы следующие работы:

1. Дополнительно производилась высадка цветов в вазоны домов №№ 1,2.

2. Установлена лавочка перед подъездом № 2 дома № 47.

Управляющий ТСЖ «Солнечная поляна»

О.Е. Козлов