

**Отчёт управляющего о работах,
выполненных на территории и в домах ТСЖ «Солнечная поляна» в 2022 году**

За прошедший период 2022 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. Проведение работ по восстановлению автоматики в тепловых пунктах жилых домов №№ 1, 3, 3/1-3/2, 46, 47-48 силами привлечённой организации ООО «ТЭРС», с которой 01.05.2022г. заключен договор на обслуживание систем автоматики ИТП домов.
2. Произведена гидрохимическая 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).
4. Выполнены профилактическое обслуживание насосов (капитальный ремонт) системы отопления в ИТП дома № 1;
замена дефектных насосов в системе ГВС в ИТП домов №№ 3; 3/1-3/2.
5. Проводилась прочистка канализационных труб в домах:
 - № 1 (подъезд 3);
 - № 3/2;
 - профилактическая прочистка канализационных труб в домах.
6. ООО «Пожарная автоматика» и ООО «ОхранаВидеоСервис» систематически производили техническое обслуживание систем пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения.
7. Проведена диагностика и ревизия расходомеров тепла в ИТП домов №№ 1; 3.
8. Организация и контроль над проведением администрацией р.п. Краснообска работ по ремонту инженерных сетей Микрорайона 5 (откачка воды из тепловых камер, расположенных перед домами №№ 3, 3/1, 3/2, заполненных после аварий на водоводах).

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 индивидуальных тепловых пунктах, а также уличного освещения.

2. Ремонт и замена доводчиков в домах №№ 1 (подъезд 1), 46 (подъезд 1), 47 (подъезд 1). Профилактические работы на дверных доводчиках всех домов.
3. Периодическая очистка крыш домов от снега и наледи.
4. Произведена герметизация кровельного покрытия и демонтаж дефектных снегозадержателей на доме № 3/2.
5. Ремонт трещин отмостки дома № 48.
6. Произведена чистка вентиляционных каналов с последующей установкой алюминиевых решёток в доме № 1. Установлены решётки на вентиляционные каналы дома № 3/1.
7. Проведены ремонтные работы на фасадах домов №№ 3; 46.
8. Произведён ремонт крылечек электрощитовых домов №№ 3; 3/1.

Содержание и ремонт парковочных залов.

1. Производился ремонт автоматических ворот в парковочных залах домов № 1 (замена корпуса привода, тросов, рейки цепной), № 3 (диагностика, регулировка, проведение ТО), № 3/1 (обслуживание, замена комплекта пружин и роликов), № 3/2 (замена троса ворот, пружин, диагностика и настройка ворот, концевых выключателей; рихтовка боковых опор), № 46 (замена пружины, ролика), № 48 (диагностика привода, замена щеток, установка привода, регулировка конечных положений).
2. Отремонтирован доводчик двери в парковочном зале дома № 3 (подъезд 2).
3. Произведён ремонт асфальтированного покрытия парковки дома № 47. Реконструкция водосточной трубы с прокладкой греющего кабеля.
4. Произведён косметический ремонт внутренней отделки парковки домов №№ 46, 47.
5. Проведён ремонт кровли парковки дома № 47.
6. Проводилась регулярная (раз в неделю и по необходимости) уборка парковок.

Содержание придомовых территорий, элементов внешнего благоустройства.

1. На придомовых территориях проводилась уборка снега силами ТСЖ и привлечённых специализированных организаций.
2. Произведена покраска бордюров на всей территории, обслуживаемой ТСЖ.
3. После устранения порыва водовода у дома 3/1 произведено восстановление зоны отдыха между домами №№ 3 и 3/1.
4. В течение весенне-летнего сезона проводились работы по уходу за газонами: удаление сорняков (механическое и химическое), частично производился подсев травы на территории всех домов.

5. По всей территории на летний период устанавливались цветники (в уличных вазонах для цветов).
6. Произведен спил аварийных деревьев у мусорной камеры дома № 1, у дома № 3/1.
7. Проводились обслуживание и ремонт: въездных ворот и шлагбаумов домов №№ 1, 2 (замена автоматики); шлагбаумов домов №№ 3, 3/1-3/2 (настройка), 46, 47-48 (диагностика привода, замена щеток, установка привода, регулировка конечных положений).

Для сведения: Имеется проблема по найму дворников. По объявлениям в средствах информации откликов минимум, подходящих кандидатов нет. На данный момент оператор уборочной техники отвечает за уборку территории домов №№ 3 - 3/2; дворник дома № 1 убирает территорию дома № 2. В наличии 3 штатных единицы вместо предусмотренных 5.

Управляющий ТСЖ «Солнечная поляна»

О.Е. Козлов