

**Отчёт управляющего о работах,
выполненных на территории и в домах ТСЖ «Солнечная поляна» в 2023 году**

За прошедший период 2023 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. Завершение 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. был заключен договор на обслуживание систем автоматики ИТП домов. Замена контроллера в ИТП дома № 3.

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. Приобретен резерв насосов для ГВС в связи с ростом цен и уменьшением количества предложений для их покупки.

Заменены циркуляционные насосы в системе ГВС в ИТП домов № 1 и № 3. Заменен обратный клапан в ИТП дома № 3.

5. Проводилась вакуумная прочистка канализационных труб в домах:

- № 1 (подъезд 3); № 3/2;

- профилактическая прочистка в домах.

6. ООО «Пожарная автоматика» и ООО «ОхранаВидеоСервис» систематически производили техническое обслуживание систем пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения.

7. Проведена поверка и замена элементов питания расходомеров и тепловычислителя в ИТП домов №№ 3/1-3/2; 46; 47-48.

8. Выполнена поверка комплектов термометров.

9. 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). 20.11.2023 г. силами МУП «Горводоканал» проведена замена части водовода.

10. Организована поверка индивидуальных приборов учёта электричества в домах №№1; 3; 3/1;3/2; 46; 47; 48. Ресурснабжающей организацией заменено 22 неисправных ИПУ.

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 - 21.01.2023г.; подъезд 2-15.11.2023г.), 47 (подъезд 1 - 01.02.2023г.). Профилактические работы на дверных доводчиках всех домов.
3. Периодическая очистка крыш домов от снега и наледи.
4. За счет целевого сбора собственников помещений дома № 46 выполнен ремонт отмостки дома.
5. За счет средств собственника помещений подвала и резервного фонда дома (в соотношении 2/1) выполнен ремонт отмостки дома № 3.

Содержание и ремонт парковочных залов.

1. Производился ремонт автоматических ворот в парковочных залах домов № 1 (замена корпуса привода, тросов), № 3 (диагностика, регулировка, проведение ТО), № 3/1 (обслуживание, замена троса), № 3/2 (замена роликов ворот, замена пружины, диагностика и настройка ворот,), № 46 (замена пружины, ролика, замена привода и настройка ворот), № 47 (замена троса), № 48 (диагностика привода, замена троса, регулировка конечных положений).
2. 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 привлеченных специализированных организаций.
2. Произведена покраска бордюров на всей территории, обслуживаемой ТСЖ.
3. Восстановлены провалы в асфальтном покрытии на территории домов № 1 и № 3.
4. В течение весенне-летнего сезона проводились работы по уходу за газонами: удаление сорняков (механическое и химическое), частично производился подсев и удобрение травы на территории всех домов.
5. По всей территории на летний период устанавливались цветники (в уличных вазонах для цветов).
6. Проводились обслуживание и ремонт: въездных ворот и шлагбаумов домов №№ 1, 2 (диагностика и настройка); шлагбаумов домов №№ 3, 3/1-3/2 (настройка), 46 (замена приёмника).
7. Восстановлена песочница на территории 3-х и 40-х домов, также заменен песок в песочницах дома № 1.

Для сведения: Имеется проблема по найму управляющего. По объявлениям в средствах массовой информации откликов минимум, подходящих кандидатов нет.

И.о. управляющего ТСЖ «Солнечная поляна»

Е.Н. Лаиншчек