

ОТЧЕТ

по выполненным мероприятиям службой эксплуатации ООО «Комфорт в Столице» за период с 1 декабря 2010г. по 30 сентября 2011г.
на объекте ЖК «Миракс Парк»

Работа сотрудников службы эксплуатации ООО «Комфорт в Столице» задействованных на поддержании инженерных систем ЖК «Миракс Парк» была организована в строгом соответствии с действующими нормативно-правовыми документами. Виды работ определенные в графике планово-предупредительных работ и технического обслуживания инженерных систем выполнены в полном объеме.

Помимо работ определенных договорными отношениями между ТСЖ «Миракс Парк» и ООО «Комфорт в «Столице» было выполнено следующее.

Электротехнический участок

1. Оказание помощи ТСЖ в заключении договора с ОАО «Мосэнергосбыт» на поставку электрической энергии.
2. Монтаж отдельных линий питающих зоопарк, обогрева спринклерной системы корп.1-3 (зона разгрузки), обогрева дренажных лотков (возле «сухого ручья»), питания КПП-2.
3. Установлено реле времени на линии освещения балконов (к.2, 3).
4. Подготовлены предложения по энергосбережению жилого комплекса.
5. Проверено на соответствие электрических схем и отходящих линий потребителей в главных распределительных щитовых корпусов 1-3 и паркинга 1 очереди.
6. Уточнение спецификации электротехнического оборудования объекта.
7. Составлены акты весеннего и осеннего осмотра систем.

Участок КИП и А, отопление.

1. Разработаны акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между ТСЖ "Миракс Парк" и ЗАО «СК Строймонтаж».
2. Уточнение спецификации оборудования объекта;
3. Оказание помощи ТСЖ в заключении договора с ОАО «МТК» на поставку тепловой энергии.
4. Уточнение принципиальной схемы ЦТП;
5. Подготовка ЦТП к отопительному сезону 2011-2012г.г.
6. Составлены акты весеннего и осеннего осмотра систем.

Сантехнический участок

1. Чистка грязевиков на узлах центрального отопления в Корпусах №1, №2, №3, №4.
2. Чистка грязевиков на узлах горячего водоснабжения в Корпусах №1, №2, №3, №4.
3. Чистка горизонтальных участков бытовой канализации Ф150 мм.
4. Чистка горизонтальных участков ливневой канализации Ф150 мм.
5. Замена уплотнительных колец на коллекторах холодного и горячего водоснабжения в сантехнических шкафах №3 и №10, корпусов №1, №2, №3, №4.
6. Замена уплотнительных колец на коллекторах центрального отопления в сантехнических шкафах №3 и №10, корпусов №1, №2, №3, №4.
7. Замена запорной и регулирующей арматуры в сантехнических шкафах №3 и №10, корпусов №1, №2, №3, №4.
8. Замена манометров в сантехнических шкафах №3 и №10, корпусов №1, №2, №3, №4.
9. Заменяли подшипники на насосных станциях холодного водоснабжения в корпусах №4 и №1.

10. Совместно с подрядной организацией изучалась возможность установки приборов учета холодного, горячего водоснабжения и учета тепла в корпусах №1, №2, №3, №4.
11. Совместно с подрядной организацией изучалась возможность гидродинамической промывки наружных сетей канализации.
12. Составлена спецификация оборудования систем: водоснабжения, отопления, канализации.
13. Разработаны акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между ТСЖ "Миракс Парк" и ЗАО «СК Строймонтаж».
14. Организация учета водопотребления.
15. Ремонт дренажного стояка системы отопления
16. Замена ливневых решеток.
17. Составлены акты весеннего и осеннего осмотра систем.

Участок вентиляция

1. Произведена замена двигателя В1/1ж.
2. Произведена замена неисправного калорифера П1 корпуса 1.
3. Восстановлена герметичность воздуховодов В1/2ж.
4. Произведена замена неисправного магнитного пускателя В1/2ж и В1/3ж.
5. Произведена замена пускателя медленного пуска В2/1ж.
6. Закончен монтаж электрооборудования и произведено подключение В1 и В3 корпуса 2.
7. Произведено уточнение спецификации оборудования входящего в состав вентиляцию.
8. Подготовлен акт разграничения эксплуатационной ответственности по системам общеобменной и противодымной вентиляции и подпора между ТСЖ «Миракс Парк» и ЗАО «СК Строймонтаж».
9. Подготовлен расчет расхода тепла используемого для системы вентиляции ЖК «Миракс Парк».
10. Составлены акты весеннего и осеннего осмотра систем.

Лифтовое оборудование.

1. Разработано Положение об организации и осуществлении производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности при эксплуатации лифтов.
2. Выполнено периодическое техническое освидетельствование и электроизмерительные работы лифтов.
3. Ремонт вышедшего из строя оборудования (восстановление работоспособности лифта №15 корпуса №4, текущий ремонт).
4. Восстановление двухсторонней переговорной связи диспетчерской и кабинами лифтов 1-3 корпусов.
5. Составлены акты весеннего и осеннего осмотра систем.

Инженерно-технический отдел

1. Подготовлены акты весеннего и осеннего осмотра систем.
2. Организация контроля доступа, корпус 4, этаж 2.
3. Ремонт и восстановление шлагбаумов, КПП-1.
4. Реорганизация сети контроля доступа.
5. Восстановление 2-х серверов видеозаписи.
6. Внесение изменений в тех. задание по организации контроля доступа 4-го корпуса.
7. Восстановление домофонной системы 4-го корпуса.
8. Определение владельцев спутниковых антенн находящихся на крышах 1-4-го корпусов.

Организация движения и контроля доступа в паркинге верхнего и нижнего уровня (установка следующего оборудования: блок расширения АСТ-100 2шт., считыватель формата Wiegand 2шт., блок питания 2шт., шлагбаум FAAC 615 STD-4 1шт., настенный электрический шкаф 2шт., плата радио канала 1шт., фото элемент 1шт., складная стрела шлагбаума 1шт., пульт д/у 2-канальный 1шт., стойка для считывателя 2шт., детектор магнитной петли 1 канальный 3шт..

9. Составлены акты весеннего и осеннего осмотра систем.

Системы автоматической пожарной сигнализации

1. Замена вышедшего из строя центрального компьютера управления противопожарными системами.
2. Проведение сезонного испытания внутреннего пожарного водопровода и системы оповещения людей о пожаре.
3. Составлены акты весеннего и осеннего осмотра систем.

Содержание зданий

1. Замена дверной фурнитуры.
2. Установка доводчиков 1-4 корпус.
3. Ремонт керамической плитки, ступеней крыльца входных групп 3, 4-й корпусов.
4. Частичный ремонт керамической плитки «сухого ручья»
5. Покраска забора по периметру жилого комплекса.
6. Устройство антискользящей ленты на лестничном марше входных групп 1- 4-го корпусов.
7. Подготовлены акты весеннего и осеннего осмотра систем.
8. Ремонт сантехнических и вентиляционных отдушин на кровле 1, 2-го корпусов.
9. Составлены акты весеннего и осеннего осмотра систем.

Клиентский отдел

Клиентским отделом был проделан и выполняется следующий объем работ:

Были проведены 2 собрания по утверждению ставок единовременных и обязательных платежей на содержание общедомового имущества, административно-хозяйственных расходов ТСЖ, обслуживание инженерных систем, охранные услуги, мытье фасадов и фонда на капитальный ремонт, а именно: занимались предвыборной агитацией собственников вступать/голосовать, лично (обходили собственников 5ти корпусов во внеурочное время), в телефонных разговорах, составили, сформировали раздаточный материал, такой как бюллетень голосования, информационные письма, информации об обязательных и единовременных платежах, распечатали эту информацию на бумажных носителях, упаковывали вышеперечисленный раздаточный материал вручную и во внеурочное время, порядка **1250 конвертов**, составили реестр отправок для почтовых служб. Усилиями клиентского отдела за предвыборный месяц было собрано порядка **260 заявлений** о вступлении в ТСЖ, что в квадратных метрах составляет **46'025 кв.м**, работа по привлечению членов ТСЖ ведется и по настоящий день. Благодаря вышеописанной работе и усилиям клиентского отдела, нам удалось провести решающее собрание с отличным положительным результатом, по итогам подсчета голосов средний положительный балл составил **73,60 процентов** голосовавших.

Сформировали и ведем базу данных и личных дел владельцев, в том числе базы по машиноместам, базу членов ТСЖ, базу для рассылки корреспонденции владельцам 4х корпусов.

Заключили **28 договоров** на техническое обслуживание парковочных мест и помещений между собственниками и ТСЖ.

Оформили 63 процедуры приемки помещений и выдачи актов допуска (выдача ключей), кроме того периодически совместно с Застройщиком составляем акты обследования, осмотров и дефектов помещений.

Ежемесячно формируем и упаковываем вручную **900 пакетов** корреспонденции для клиентов (квитанции, реклама, информационные письма).

Консультируем владельцев, представителей подрядных организаций и доверенных лиц по вопросам ремонтно-строительных работ на всех этапах проведения.

Подготавливаем необходимый пакет документов для начала производства ремонтно-строительных работ и ввода объекта в эксплуатацию. Организуем процедуру выдачи и подписания актов балансовой принадлежности.

Принимаем технические задания для разработки инженерных проектов по таким направлениям как электроснабжение, вода и канализация, отопление, кондиционирование, вентиляция и кондиционирование, пожарная сигнализация, автоматическая система пожаротушения, слаботочные системы.

Ко всему прочему, клиентский отдел ежедневно осуществляет прием заявлений от владельцев, мониторинг и подготовку ответов; еженедельно формирует и ведет отчет по состоянию заявлений для ТСЖ. За последний год было принято и отработано порядка **675** заявлений, претензий, предложений, заявлений на выдачу актов разграничения балансовой принадлежности по электроснабжению.

Кроме того оформляем пропуски владельцам, персоналу, доверенным лицам, рабочим, пропуски на ввоз/вывоз материалов. Производим оформление электронных пропусков, обслуживание системы «Контроль доступа». Также ведем электронную базу и формируем архив по всем выданным пропускам.

Ведем активную работу с должниками и дебиторской задолженностью, а именно ежедневно вывешиваем поэтажные списки должников, звоним владельцам по телефону, чтобы напомнить о необходимости своевременного погашения долга (благодаря чему с 01.12.2010г. по 01.10.2011г. было собрано денежных средств в размере **79'687'860руб.**, из которых **73'087'660руб.** за обслуживание квартир/офисов, **6'600'200руб.** за обслуживание машиномест. Так же нами проводится работа по начислению ЕРД и нами обеспечивается собираемость в 75процентов от всех начислений.

В настоящий момент клиентский отдел занимается подготовкой к проведению очного собрания по избранию нового состава Правления ТСЖ и заочного собрания членов ТСЖ по утверждению ставок единовременных и обязательных платежей на содержание общедомового имущества, административно-хозяйственных расходов ТСЖ, обслуживание инженерных систем, охранные услуги, мытье фасадов и фонда на капитальный ремонт.

ПЛАН

работы на 2012г на объекте ЖК «Миракс Парк»

При выполнении планово-предупредительных работ и технического обслуживания на системах жилого комплекса в 2012 году строго руководствоваться рекомендациями завода изготовителя, имеющейся нормативной и технической документацией на оборудование.

Электротехнический участок

1. Выполнить мероприятия графика планово-предупредительных ремонтов и технического обслуживания.
2. Совместно с ТСЖ выполнить мероприятия по энергосбережению на объекте.
3. Заменить неисправный обогревающий кабель в дренажных лотках (заглубленный проезд).

4. Выполнить электроизмерительные испытания электроустановок и составить технический отчет.

Участок КИП и А, отопление.

1. Выполнить мероприятия графика планово-предупредительных ремонтов и технического обслуживания.
2. Заменить автоматические воздухоотводчики на стояках центрального отопления в корпусах №1, №2, №3, №4.
3. Выполнить гидрхимическую промывку теплообменников и трубопроводов.

Сантехнический участок

1. Выполнить мероприятия графика планово-предупредительных ремонтов и технического обслуживания.
2. Произвести гидродинамическую, термическую и химическую прочистку наружных сетей бытовой канализации.
3. Установить приборы учета холодного, горячего водоснабжения и учета тепла в корпусах №1, №2, №3, №4.
4. Заменить подшипники на насосных станциях холодного водоснабжения в корпусах №2 и №3.
5. Ввести в эксплуатацию АСКУВ.
6. Ремонт лотков ливневой канализации.

Участок вентиляция

1. Выполнить мероприятия графика планово-предупредительных ремонтов и технического обслуживания систем вентиляции.
2. Восстановить огнезащиту воздуховодов в паркинге ВД1г, ВД2г, ВД3г, ВД4г.
3. Произвести замену неисправных калориферов ПЗ, П14 - корпуса 1, П1 - корпуса 2.

Лифтовое оборудование.

1. Выполнить мероприятия графика планово-предупредительных ремонтов и технического обслуживания.

Инженерно-технический отдел

- 1) Выполнить мероприятия графика планово-предупредительных ремонтов и технического обслуживания.
- 2) Организация контроля доступа, корпус 4.
- 3) Установка шлагбаумов КПП-2.
- 4) Запуск системы видео-наблюдения в полном объеме.

Противопожарные системы

1. Выполнить мероприятия графика планово-предупредительных ремонтов и технического обслуживания.
2. Выполнить перемотку пожарных рукавов.

Содержание зданий

1. Формирование ремонтно-строительного участка.
2. Выполнение работ по текущему ремонту отдельных элементов здания.

Проблемные вопросы.

В процессе эксплуатации ЖК «Миракс Парк» были выявлены существенные недостатки не позволяющие качественно выполнять техническое обслуживание систем,

оперативно устранять неисправности. Некоторые недостатки оказывают влияние на безопасность работы систем так и в целом объекта.

Электротехнический участок

1. Не введены в эксплуатацию ВРУ-5,6 (вводно-распределительные устройства).
2. Не работает антиобледенительная система противопожарных расщечек корпусов 1-3.
3. Не введена в эксплуатацию автоматическая система учета электроэнергии.
4. Частично отсутствует проектная документация и схемы на электрооборудование объекта.
5. Не введена в эксплуатацию система управления архитектурным освещением;
6. Не введены в эксплуатацию ДГА (дизель-генераторный агрегат).

Участок КИП и А, отопление.

1. Отсутствует лицензионная программа для полевых контроллеров EXCEL WEB.
2. Пусконаладочные работы в части автоматики 1,2,3,4 корпусов, первой очереди паркинга не выполнены застройщиком.

Участок вентиляция

1. Не закончен монтаж ВЗ-1го корпуса В1,В3 – 3-его корпуса; В1, В2, В4, П1, П2, П1/2ж, ПД1, ПД2, ПД3, ВЗ/4ж, В4/4ж – 4-ого корпуса.
2. Нет обратного клапана в установке ВД1/1, ПД2/2ж, ПД6/2ж, ПД2/3ж, ПД6/3ж, ПД8/4ж.
3. Обратные клапана ПД3/1ж, ПД3/2ж, ПД7/3ж, ПД1/4ж, ПД3/4ж, ПД4/4ж, ПД5/4ж, ПД6/4ж, ПД7/4ж установлены в обратную сторону.
4. Не закончен монтаж центральной системы холодо-снабжения корпуса 4.

Инженерно-технический отдел

- 1) Система видео-наблюдения, смонтирована, но не сдана.
- 2) Система контроля доступа 4-го корпуса не смонтирована

Содержание зданий

1. Промерзание витражных конструкций панорамного остекления квартир.
2. Трещины внутренних стекол стеклопакетов витражных конструкций.
3. Наличие протечек ниже отметки -0,00 (паркинг, тех.этажи).
4. Бухтящая напольная плитка (приквартирные холлы, входные группы).
5. Бухтящая настенная плитка (приквартирные холлы).
6. Недоделки эксплуатируемой кровли (отсутствие заполнений ограждающих конструкций).
7. Бухтящие плиты цоколя (из натурального камня).
8. Бухтящая штукатурка (кровля).
9. Образование ледяных масс в зимний период (заглубленный проезд под башнями отм. -3,500).
10. Протечки витражных конструкций панорамного остекления квартир.
11. Отсутствие либо монтаж с нарушением технологии утеплителя вент.фасада.
12. Не комплектация фурнитурой дверей общеквартирных холлов и тех.помещений.
13. Трещины и обрушение гипсовых карнизов (входные порталы в квартиры).
14. Трещины в межквартирных перегородках из пустотелых керамоблоков (ширина раскрытия до 20мм).
15. Наличие родников в деформационных швах фундаментных плит.

Статистика по заявкам за период: 01.12.10 – 30.09.11г.г.

Инженерный участок	Количество поступивших заявок	Количество выполненных заявок	Расход материала
Электрика	2947	2947	<p>Авт.выключатель 7шт., Розетка 3-х местная 109шт., лампа 18W/8302G11 165шт., лампа КЛЛ 11Вт, SP11/842 E27 101x42x45 280шт., лампа КГМ 35Вт 220В GU5,3 75шт., патрон керамический E27 10шт., лампа 20Вт SP 20/842 E27 50шт., Лампа КЛЛ 26 Вт D26/840 G24d 75шт., Лампа 36W/840 2G10 175шт., Лампа КГМ 35 Вт 220 В GU10 150шт., Лампа МГЛ 100 Вт E27 10шт., Лампа 3К КЛЛ 11Вт, R63 E27 зерк.отр. 170шт., Лампа 7Вт E14 50шт., Лампа 9 Вт 25шт., Лампа 11Вт 330шт, лампа 13Вт 50шт., Лампа 15 Вт 60шт., Лампа 18 Вт 450шт., лампа 20 Вт 100шт., Лампа 23 Вт 100шт., Лампа 26 Вт 100шт., лампа 35 Вт 230В 72шт., лампа 35 Вт 80шт., лампа 36Вт 974шт., лампа 60 Вт E27 27шт., лампа 70 Вт 5шт., труба гибкая диам.16 600м., труба ПНД 160м., клемма WAGO 2уп., кабель-канал 16м., Кабель NYM 3x1,5 1109м., Кабель NYM 3x2,5 450м., Кабель 165м., Датчик 2шт., рамка 28шт., Реле 3шт., Счетчик 2шт., вилка кабельная 9шт., контактор 8шт., светильник 38шт., светорегулятор 3шт., провод 110м., сверло 1шт., крепеж 1000шт., хомут 1500шт., светильник инфракрасный 2шт., бита 27шт., вилка кабельная 7шт., выключатель 98шт., изолента 55шт., сжим для кабеля 47шт., рейка 2шт., рамка 2шт., реле 1шт., коробка 1шт., переключатель 3шт., регулятор температуры 2шт, блок зажимов 2шт., комплект для заделки ТКТ 4шт., нагревательная лента 80м., саморегулирующая нагревательная лента 80м., OSRAM G24d – 265 шт., люминисцентная лампа – 26 шт., ЛБ-36 – 387 шт., ДЛС – 769 шт., эн/сб. 20Вт – 82 шт., эн/сб. 11Вт – 285 шт., ЛБ-18 – 976 шт., стартер – 1209 шт., светодиодная лампа – 1 шт., галогенная лампа – 159 шт., КЗО-22Вт – 1 шт., розетка – 6 шт., натриевая лампа 100Вт – 17 шт., G26d3 – 10 шт., эн/сб. 100Вт – 21 шт., эн/сб. 22Вт – 34 шт., лампа G8T5/d – 2 шт., ЛД-18 – 398 шт., эн/сб. никель – 1 шт., ЛД-36 – 16 шт., кабель – 81 м., короб – 3 м.,</p>

Оформленные документы в период с декабря 2010 года по н/в Техническим надзором ЖК «Миракс Парк».

№ п/п	Наименование документа	Кол-во	Примечания
1.	Акты обследования	73 шт	Основание: 72 заявления собственников жилья о браке, недостатках, поломках и аварийных ситуациях.
2.	Акты по возникновению аварийных ситуаций	27 шт	Основание: выявления при обходах, сообщения с ОДС.
3.	Оформлено и передано в ТСЖ служебных записок с приложением сопровождающего материала (фотоматериалы, заключения лабораторий, заявления, акты обследования и т.д.).	68 шт	
4.	Оформление с последующей передачей в ТСЖ, ежемесячного отчёта по обследованию корпусов 1,2,3,4, территории, паркинга.	10 переч.	Основание: Ежедневные обходы с целью выявления дефектов.
5.	Составление общего реестра (по комплексу) разбитых, деформированных и отсутствующих стеклопакетов с указанием точной заводской маркировки.	1 шт.	Основание: Запрос ТСЖ
6.	Приостановка погрузо-разгрузочных работ, проводимых с грубейшими нарушениями в МОП - Правил Производства работ на ЖК «Миракс Парк».	103 остановк и	Основание: Жалобы собственников, выявления при плановом обходе, сообщения ОДС.
7.	Оформление «Высотных» актов допусков	43 шт	Основание : Наличие всех документов от альпинистов.
8.	Оформление наряд допусков на «огневые» работы	5 шт.	Обращения собственников
9.	Оформлено предписаний (порча общедомового имущества, штраблиение монолита, снос инженерных коробов, работа в МОП, начало ремонтно-отделочных работ без проектной документации и т.д., выполнение переустройства с грубейшими нарушениями действующего законодательства и ППР, ТУ)	42 шт	
10.	Оформлено и выдано дов.лицам уведомлений «задолженность по коммунальным платежам»	127	

11.	Оформлено и выдано уведомлений собственникам, уведомляющих их о нарушениях, имеющих отношение к ухудшений условий нормальной технической эксплуатации, либо о произведённых действиях затрудняющих её.	114	
12.	Комиссионные обследования комплекса зима/лето с последующим активированием выявленных недостатков.	2 раза	Осенью, Весной