

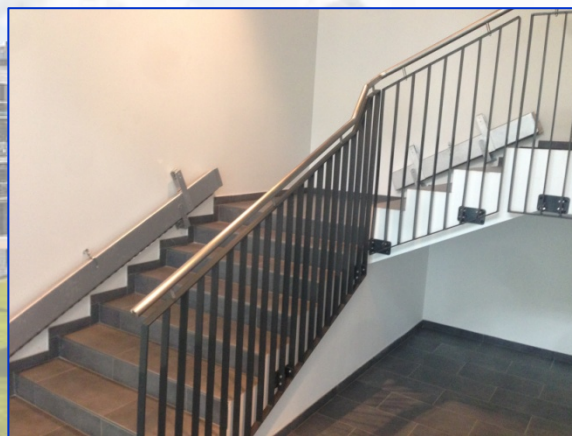
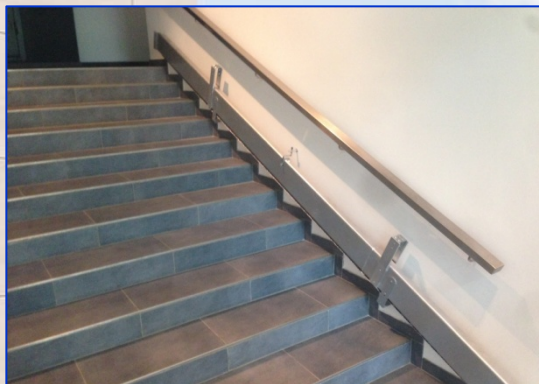
Товарищество Собственников Недвижимости
«Нишне-Каменская,7»

Санкт-Петербург
2017 г.

Отчет о выполнении решений собрания от 15.09.2016

«Установка пандусов для детских колясок»

Производство компании «Рось» по типовому проекту с учетом наших требований и монтажом на месте дислокации. Размер пандусов одинаковый, шириной 700 мм
Данные пандусы имеют компактный вид, облегченную конструкцию, механизм собран/разобран в виде «книги».



Отчет о выполнении решений собрания от 15.09.2016

«Проведение текущего ремонта в местах общего пользования»

Собственными силами произведен локальный ремонт и окраска белых стен в МОП в парадных № 9,8,5,4,3,2 на разных этажах. В парадных № 1, 3, 9 окраска стен планируется после окончания ремонтных работ в квартирах производящих полную (частичную) отделку.



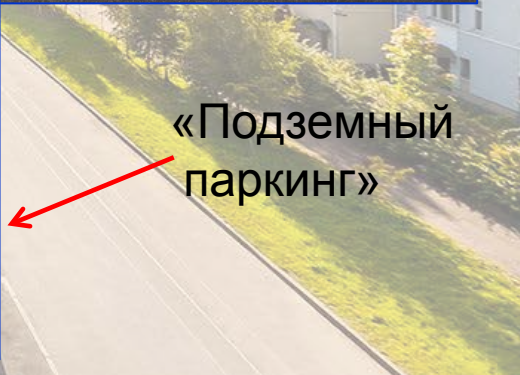
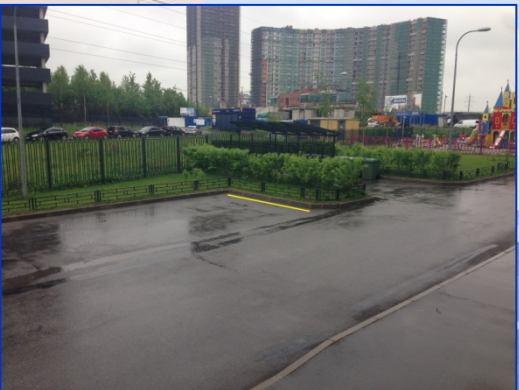
локальный ремонт стен МОП

	белая		
9	2,20	3,00	6,60
	2,20	3,00	6,60
	2,20	3,00	6,60
8	2,20	3,00	6,60
	2,20	3,00	6,60
7	2,20	3,00	6,60
	2,20	3,00	6,60
5	2,20	3,00	6,60
	7,70	3,00	23,10
	7,70	3,00	23,10
	7,70	3,00	23,10
	7,70	3,00	23,10
	2,20	3,00	6,60
4	2,20	3,00	6,60
	2,20	3,00	6,60
3	2,20	3,00	6,60
2	2,20	3,00	6,60
всего м2			189,00

Отчет о выполнении решений собрания от 15.09.2016

«Определение места установки парковки велосипедов»

Произведен осмотр предполагаемого места организации велопарковки. ООО «Паркинг на Бадаева» для собственников квартир нашего дома произвел монтаж велопарковки в крытой автостоянке на 20 веломест на зимний период. ТСН «Н-К,7» определило 3 места, где возможна установка велопарковок на период весна/лето/осень. Общее число веломест от 35 до 51.



Краткий обзор оборудования и инженерных сетей обслуживаемых ТСН «Нижне-Каменка,7»

Система водоподготовки ГВС и ХВС – 6 танкеров с углем и антрацитом, ультрафиолетовая установка, механические фильтры, мембранный бак, насосная;

Система кондиционирования – 30 наружных блока VRF-систем фирмы Mitsubishi CITY MULTI G5, Система диспетчеризации и контроля расхода энергии TG-2000A;

Лифты – THYSSENKRUPP тип EVOLUTION;

Система отопления и ИТП – оснащен теплообменным аппаратом ALFA LAVAL, насосами GRUNDFOS, контроллером Danfos EL210, циркуляционными насосами ГВС, датчиками давления, температуры, расходомерами;

Диспетчеризация – круглосуточное дежурство персонала, система КРИСТАЛЛ, TRASSIR;

Система доступа и видеонаблюдения – серверная, 88 видеокамер, 12 видеодомофонов BAS IP на калитках и дверях парадных, электрозамки ABLOY, ворота с приводами CAME;

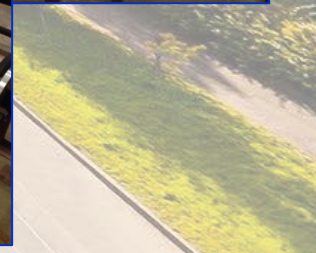
Благоустройство – 7000 кв.м. составляет площадь озеленения территории. Включает газон, березы, кизильник, сирень, акации.

Обслуживание ИТП и подготовка к отопительному сезону

Ежегодно:

ТСН «Нижне-Каменская,7» производит подготовку дома к отопительному сезону как своими силами, так и с привлечением специализированных организаций. В перечень работ входит: промывка теплообменного аппарата ALFA LAVAL кислотой (на фото слева), промывка системы отопления 3-х кратным объемом, поверка средств измерений, испытания давлением, проверка затяжки соединений трубопроводов конвекторов в квартирах и коллекторных МОП.

О качестве подаваемого теплоносителя можно убедиться по налету на пластинах теплообменника, что, соответственно, влияет на теплоотдачу и работу насосного оборудования.



Техническое обслуживание инженерных систем дома

«ТО систем кондиционирования»

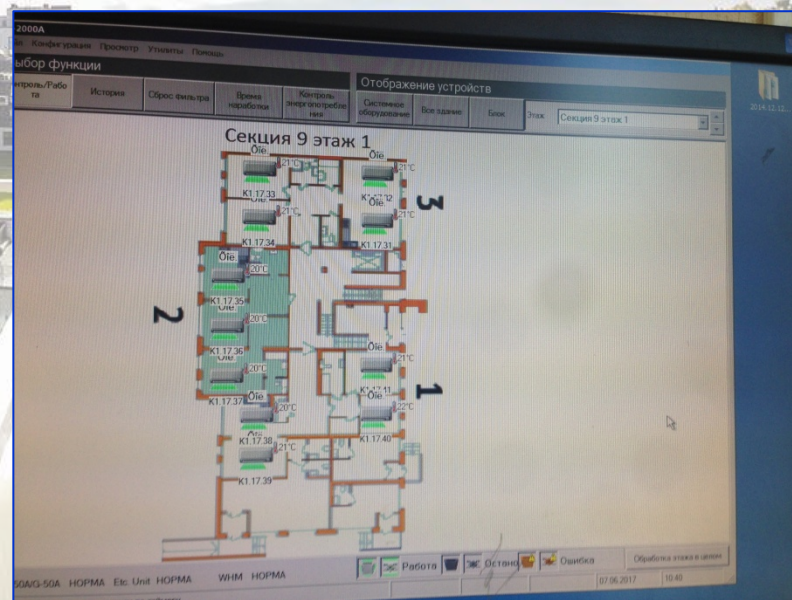
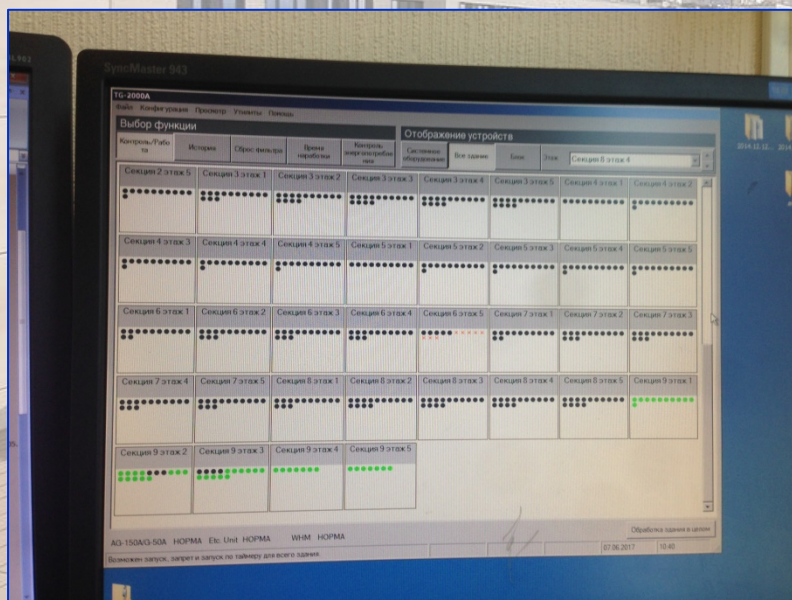
Проведение ТО 30-ти наружных блоков кондиционирования компанией «АРКТИКА»



Техническое обслуживание инженерных систем дома

«ТО систем кондиционирования»

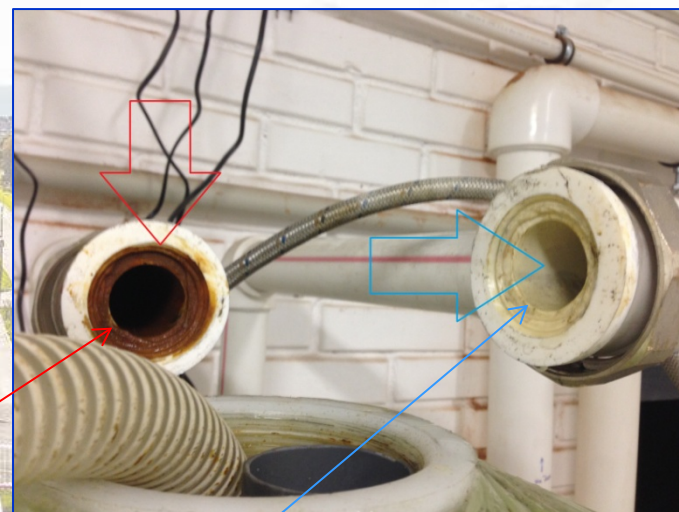
Система диспетчеризации TG-2000A позволяет контролировать работу всех наружных и внутренних блоков. Производит подсчет количества кВт, затраченных на работу внутренних блоков в режимах включен/выключен в каждой квартире, что позволяет справедливо рассчитать расход энергии для каждой квартиры. Дополнительно, с помощью данной программы, упрощается процесс тестирования наружных блоков, путем дистанционного включения внутренних блоков, конечно, с согласия собственника квартиры



Техническое обслуживание инженерных систем дома

«Замена наполнителя танкера общедомовой фильтрации холодной воды»

Произведен ремонт и замена наполнителя (гравий, песок, уголь) танкера фильтра очистки холодной воды. На фото видно целесообразность использования данной установки. Качество поступающей воды в установку и выход из нее визуалью видно по налету ржавчины (1 фото справа)



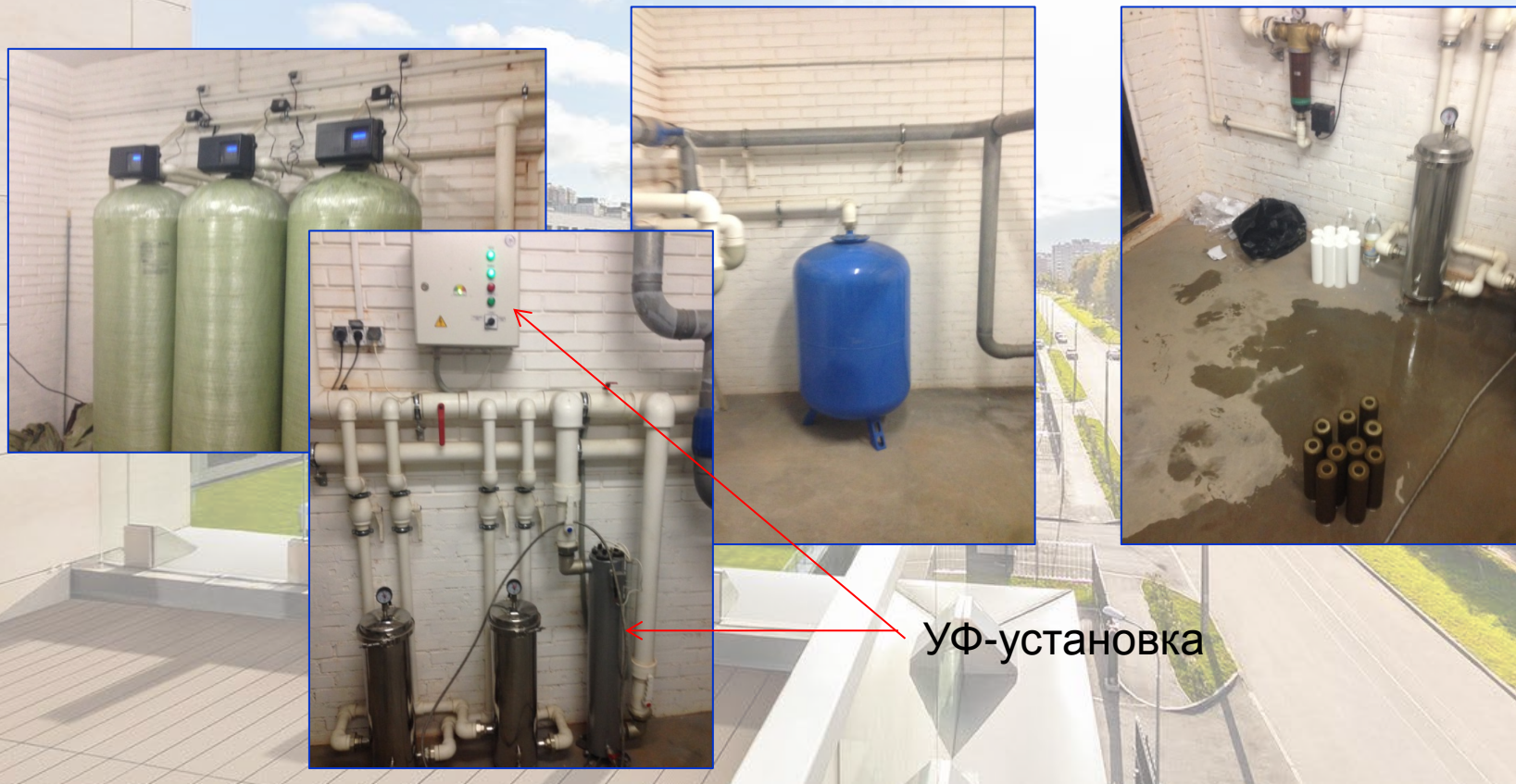
От водоканала

В дом

Техническое обслуживание инженерных систем дома

«Система фильтрации холодной воды общедомовая»

Составные части и обслуживание установки фильтрации воды. 3 танкера с углем, фильтры механической очистки с 20 картриджами, мембранный бак (защита от высокого давления), Ультрафиолетовая установка с щитом управления.



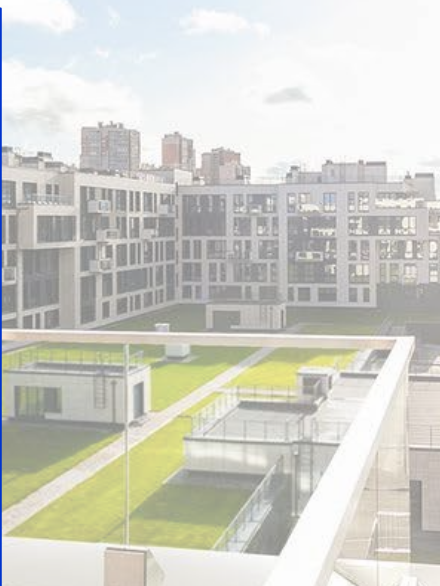
Техническое обслуживание инженерных систем дома

Ежедневно:

В виду низкого качества поступающей воды от ГУП ТЭК и Водоканал, производится регулярная промывка фильтров механической очистки марки Honeywell в коллекторных МОП на каждом этаже, в одной парадной в день.

Ежегодно:

Согласно технической документации на редукторы марки Honeywell, производится их ревизия и ремонт.



Благоустройство территории и озеленение

«Газон»

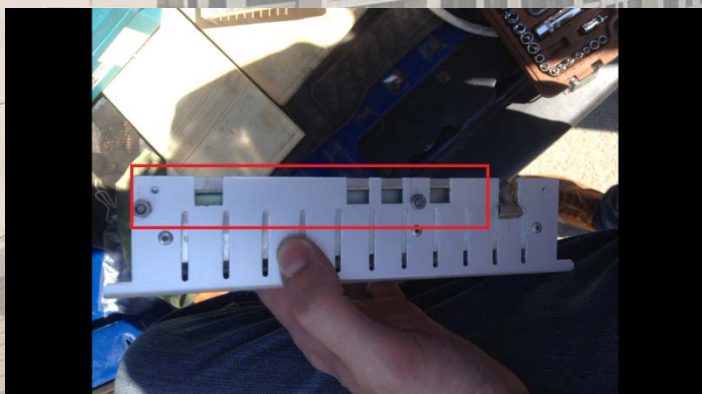
Ежедневный уход за газоном на крыше паркинга и прилегающей территорией, площадью 7000 м²: стрижка, аэрация, вычесывание, внесение удобрений весной/летом/осенью, борьба с сорняками, кротами. Данные операции производятся с помощью средств механизации, необходимых для такой площади.



Лифтовое оборудование



В процессе работы оборудования, возможны его неисправности. Основная задача персонала и обслуживающей организации - обеспечить безопасность перевозки людей, устранить неисправность и минимизировать время простоя. В тоже время: выяснить истинную причину выхода из строя оборудования. В данном случае, совместными усилиями работников ТСН и ЗАО «СК «ТЕМП» в блоке питания MN7 лифта № 9 вышедшем из строя, были произведены диагностические и ремонтные работы. Также произведена модернизация данных блоков в остальных 8 лифтах – замена типа крепления элементов электронной платы. Вероятной причиной излома штатного крепления стали усталостные трещины в металле, и качество изготовления металла прижимов. Экономия в данном случае составила min 90 000 руб. (стоимость 1 нового блока).



Оптимизация производственных процессов

Реализованные планы нашего товарищества за 2016-2017 г.



Приобретение «вышки-туры» стоимость
11 000 р. Окупаемость 2 мес.
Годовой экономический эффект:
16 500-27 500 руб.



Приобретение снегоуборочной машины
«CHAMPION ST 1170» стоимость
50.000р. Окупаемость 5 мес.
Годовой экономический эффект:
56 000 руб.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !