

Отчет ООО УК «Этажи» по техническому состоянию жилого многоквартирного дома по улице Валерии Гнаровской 12 корпус 1. на 19.11.2015 года.

Так таковой приемки передачи дома от одной обслуживающей организации к другой не было. Документы не передавались. ООО УК «Мость» заявила, что отправила все документы почтой. ООО УК «Мость» было приглашено для приема-передачи жилого дома, оценки технического состояния жилого дома на момент передачи. Однако в указанное время и день представитель от УК «Мость» не появился. Посылка была вскрыта комиссионно, в присутствии представителей собственников. Ни одного паспорта на измерительные приборы учета водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения передано не было. Все паспорта восстанавливаются.

Ключи от технических помещений переданы не были.

С 1 августа 2015 года договор на электроснабжение ООО УК «Мость» и энергоснабжающей организацией был расторгнут, но средства с собственников ООО УК «Мость» продолжила собирать. Теперь по жилому дому числится долг за август месяц по неуплаченной электроэнергии в сумме 24800. Готовится исковое заявление в суд.

3 сентября 2015 года ООО УК «Этажи» был составлен акт осмотра помещений общего имущества жилого дома, технических помещений. Основное сердце дома – электрощитовая, тепловой пункт, насосная станция. В электрощитовой потребуется заменить трансформаторы тока 9 штук на сумму 4382,7рублей, в тепловом пункте множественные утечки, нерабочая автоматика, неисправен насос системы отопления, сняты приборы контроля измеряемой среды КИП. Насосная станция - неисправен гидроаккумулятор. Снят дренажный насос.

Произведена промывка и опрессовка системы отопления, специальным оборудованием промыты теплообменники системы отопления и горячего водоснабжения. Были приглашены представители Теплоснабжающей организации, итог работы - акт готовности жилого дома к отопительному периоду получен.

В результате обследования инженерных коммуникаций было выявлено:

Выход из строя одного насоса системы отопления марки Грундфосс ТРЕ 65 с частотным преобразователем. Был отдан на диагностику официальному дилеру. Стоимость диагностики 1800 рублей. Результат диагностики- выход из строя частотного преобразователя насоса. Стоимость детали 110000, при этом будет отдельно выставлен счет на программирование насоса. В данное время насос подключен напрямую, работает без частотного преобразователя, (может издавать повышенный шум) так как положено два (переключаются) один в работе, второй отдыхает. Оборудование было на момент постройки дома современное, автоматика, насосы. Фирма Грундфосс сняла с производства данное оборудование, запасные части найти можно, но 110000 кажется многовато, при условии, что стоимость нового аналогичного современного насоса 170000. Срок поставки полтора-2 месяца при предварительной 100% оплате. Отметим, что с приобретением нового насоса получим гарантию 3 года.

В доме установлена насосная станция повышения давления фирмы грундфосс, к ней должен быть подключен гидроаккумулятор для выравнивания скачков давления и равномерной работы станции. Гидроаккумулятор был неисправен, система работала в аварийном режиме, пришлось приобретать новый. Стоимость 8000 рублей. Сейчас он установлен и работает, ведется наблюдение за работой станции и настройка. Предстоит приобрести дренажный насос. Стоимость установленного была три года назад 23000, сейчас 63000. Для справки : (Нужен при аварийной

ситуации - при порыве выкачивает воду в дренаж, предотвращая затопление оборудования водонапорной станции).

В тепловом пункте было много утечек, дорогостоящее оборудование не обслуживалось, многое пришлось ремонтировать, что не подлежит ремонту - придется покупать. Так был куплен клапан Ду 25 с электроприводом стоимостью 23000. Предстоит покупать манометры стоимость 1 шт 446 рублей общее количество 66 штук на сумму 29 436 рублей. Восстановление документов на общий измерительный комплекс жилого дома системы отопления обошлось в 15389 рублей.

В виду того, что система горячего водоснабжения не промывалась, внутри трубопроводов образовались наросты. Систематическая промывка водопроводной водой дает слабый результат, запланировано в рамках подготовки к отопительному периоду 2016-2017 года комплексная промывка системы с реагентами. Также пришлось приобрести более мощный насос на систему циркуляции ГВС, стоимость насоса 46350 рублей. Установка более мощного насоса показала, что сопротивление системы горячего водоснабжения в результате наростов внутри трубопроводов, увеличилось по сравнению с расчетным в два раза. Для безаварийной работы требуется приобрести второй аналогичный насос. (должны работать поочередно).

По горячему водоснабжению было много жалоб, проводился обход мастером, в тех квартирах, где было выявлено неправильное подключение водоподогревателей, собственники устранили нарушения. Во многие квартиры доступ мастеру предоставлен не был. По расходу выданы предписания в те квартиры, где приборы учета не работали.

В помещении щитовой отсутствуют положенные правилам устройства электроустановок диэлектрические галоши, коврики, перчатки. Стоимость 1900 рублей.

Сняты доводчики с межэтажных дверей в количестве 5 шт, стоимостью 1350 рублей каждый.

Была приобретен и заменен фильтр на вводе холодного водоснабжения на сумму 7000 рублей.

Замена контейнерной площадки 28000. (без стоимости контейнеров для ТБО).

Установка сантехприборов и приборов учета (уборщица берет воду для мытья полов), в помещении консьержа (охраны) материал 7900 рублей.

Для обеспечения норм энергоэффективности закуплены светодиодные светильники в количестве 40 штук на сумму 27800 рублей. Будут установлены в течение месяца.

Итого потрачено: 168 239 рублей (на приобретение оборудования). Без учета стоимости проведенных работ. Предстоит приобрести на 321818 рублей.