**Отчет о деятельности правления ТСЖ «Твин Пикс» за 2016г**

Правление ТСЖ «Твин Пикс» осуществляет свою деятельность, в соответствии с Уставом ТСЖ, Жилищным кодексом РФ, руководствуется принятыми ранее решениями общего собрания товарищества, а также рекомендациями ревизионной комиссии.

Члены правления ТСЖ «Твин Пикс»:

Ачкинадзе Е.М., Ревкин В.В., Смирнова И.В., Цветков С.В.

Председатель правления Сорокин Г.В.

В 2016 году на заседаниях правления товарищества коллегиально решались вопросы по техническому обслуживанию дома; по увеличению доходов ТСЖ; по расходованию средств; заключению договоров, и другие вопросы.

**За отчетный период (с 01.01.2016 по 31.12.2016) были приняты и исполнены следующие решения:**

1. Проведена оценка объекта (тепловой ввод из ТК-9 лево р/с квартал 23-24 от места врезки в АК-2 до ИТП) для передачи внешнего участка теплосети.

2. Передан внешний участок теплосети ресурсоснабжающей организации, получен новый акт разграничения балансовой принадлежности.

3. Выполнена гидроизоляция крыши балкона 2-го этажа башни «А», т. к вода с крыши не попадала в ливневку, а затекала через крышу в квартиру №1.

4. Выполнено утепление нижней части витражного остекления у кв№1.

5 Выполнена гидроизоляция и установлен капельник на балконе пожарной лестницы 2-го эт башни «Б» (со стороны пандуса), т. к. вода по стене дома стекала в подвал и паркинг.

6. Выполнена гидроизоляция балкона 8 этажа башни «А»

7. Выполнена гидроизоляция площадки у входа в лифт башни «А» со стороны пандуса, т. к. вода затекала на спуски в паркинг из холла. При этом была заменена металлическая входная дверь (была установлена застройщиком без обустройства порога, что вызвало коррозию металла).

8 Выполнена гидроизоляция примыкания остекления к пандусу с заменой стеклопакета у входа в лифт башни «А» , т. к. вода затекала на спуски в паркинг из холла.

9. Выполнена гидроизоляция вентиляционных шахт 26-го этажа башен «А», «Б», т. к во время дождя протечки через них доходили до 22 этажа. Установлен дополнительный защитный короб на вентшахте «Б» , а также установлены дополнительные жестяные элементы на вентшахте «А».

10. По этой же причине выполнен ремонт парапетов крыши 26 этажа башни «Б».

11.Выполнена гидроизоляция ливневки на переходе 11-го этажа, т. к. были сильные протечки.

12. Изготовлены и установлены 4 металлических двери в венткамеры 11-х этажей башен «А» и «Б».

13. Заменены 5 стеклопакетов в фасадном остеклении дворовой части башни «Б».

14. Заделаны технологические отверстия (русты) на стене 10-этажной секции башни «А» (высотные работы).

15. Проведена диагностика протечек по фасадному остеклению башни «А» со стороны Бухарестской ул. По результатам осмотра выданы предписания собственникам на устранение нарушений, возникших при установке ими пластиковых окон вместо алюминиевых.

16. Установлен регулятор давления ГВС нижней зоны в ИТП.

17. Заменен датчик регулировки температуры ГВС верхней зоны.

18. Заменен регулятор (перепадник) давления системы отопления( верхняя зона).

19. Проведена поверка манометров в ИТП.

20. Проведена промывка системы отопления в рамках подготовки к отопительному сезону.

21. Проведена промывка теплообменников в ИТП.

22. Получен акт готовности объекта к отопительному сезону 2016-2017г

23. Заключен договор на проведение экспертиз состояния фасадного остекления, состояния балконных стоек и состояния пандуса, являющегося одновременно крышей паркинга.

24. Выполнены работы по модернизации системы охраны.

25. Пост охраны из помещения паркинга перенесен в холл.

26. Установлена система удаленного доступа к видеосерверу на посту консьержа.

27. Установлена система управления с поста консьержа воротами для спец транспорта(вывоз ТБО).

28. Установлена дистанционная система управления с поста консьержа воротами пожарного въезда со стороны Бухарестской ул .

29. Отремонтированы приводы откатных ворот на ул Бухарестской и ул. Димитрова.

30. Отремонтированы ворота въезда на пандус с заменой приводов.

31. Отремонтированы ворота въезда на нижнюю стоянку с заменой приводов.

32. Установлены 2 дополнительные вызывные панели.

33. Установлены датчики быстрого проезда а/транспорта на въездных воротах.

34. Установлены датчики безопасности на въездных воротах.

35. Проведена адаптация работы системы контроля учета парковочных мест с системой Орион-Про.

36. Установлен дополнительный считыватель на въезде в паркинг.

37. Все жители получили новые брелоки для входа на территорию комплекса и пульты для въезда/выезда а/м.

38. Обновлена разметка на стоянке а/м.

39. Проведено техническое освидетельствование и страхование 4-х лифтов.

40. Укомплектованы пожарные шкафы, установлены недостающие.

41. Проверена система пожарного водопровода, устранено более 150 обнаруженных при этом протечек на стояках. Неисправности устранены. Система опрессована.

42. Отремонтированы и запущены пожарные насосы в водомерном узле.

43. Выполнены работы по монтажу/ремонту и наладке системы пожарной сигнализации.

44. Отремонтирован холл (демонтаж оставшегося керамогранита, очистка его для повторного использования, очистка и выравнивание стен, облицовка керамогранитом, оштукатуривание почтовых холлов и спусков в паркинг из холла).

45. В процессе ремонта холла были выявлены и устранены следующие строительные недоделки:

- полное отсутствие теплоизоляции парапетов, примыкания крыши холла к стенам башни «А» и «Б», из-за чего происходило промерзание стен холла.

 Парапеты и примыкания утеплили. Сделали гидроизоляцию.

-Выполнено утепление и гидроизоляция примыкания стеклянного купола холла к крыше.

46. Замена освещения холла на светодиодное. Установка дополнительных светильников.

47. Изготовлены и установлены новые поручни на спусках в паркинг из холла.

48. Изготовлены и установлены новые информационные стенды в холле.

49. Проведена генеральная уборка входных групп, лестниц, стен, витражей, остекления и купола после ремонта холла.

50. Приобретена и установлена новая тепловая завеса на выходе из холла на пандус.

51. На придомовой территории заменено освещение на светодиодное (40ламп ).

52. Произведен ремонт канализационного стояка башни «А» (в паркинге ).

53. Произведена маркировка трубопроводов ХВС , ГВС в подвале.

54. Заменена часть поврежденной чугунной канализационной магистрали на пластиковую.

55. Приобретены два дренажных насоса в техподполье паркинга.

56. Оборудовано помещения для тех.инвентаря уборщиц.

57. Оборудовано помещение санузла для уборки МКД.

58. Проведено межевание земельного участка, получен кадастровый паспорт.

59. Проводилась дератизация (ежемесячно) и дезинсекция (1 раз за год) подвала и паркинга.

60. Своевременный вывоз мусора.

61. Проводилась комплексная очистка наружных канализационных сетей.

62.Уборка придомовой территории

63. Вывоз снега с придомовой территории (механизированная уборка).

64. Заменен разбитый керамогранит (17шт) на фасаде дома.

65. Заключены договоры аренды ОИ МКД.

66. Заключен договор на проведение работ по теплоизоляции труб ГВС.

67. Велась активная работа с собственниками, имеющими задолженность по оплате ЖКУ. На злостных неплательщиков поданы исковые заявления.

68. Проведено общее собрание собственников.

69. Проведено общее собрание членов ТСЖ.

**В 2017-2018гг необходимо провести следующие работы:**

-гидроизоляция примыкания стен дома по периметру пандуса;

-гидроизоляция(ремонт/замена) парапетов на пандусе;

-гидроизоляция крыльца со стороны пандуса;

-гидроизоляция примыкания стены паркинга к нижней стоянке, за исключением примыкания в месте установки пандуса для колясок (выполнено при устройстве пандуса);

-гидроизоляция всех балконов и дверей пожарных лестниц;

-гидроизоляция козырьков на спусках в паркинг;

-замена труб ХВС;

-замена кранов в тепловых шкафах.

Председатель правления ТСЖ «Твин Пикс» Сорокин Г.В.