Управляющая компания
ООО “ЖИЛКОМСЕРВИС №2
КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА”

ОТЧЕТ

ООО «ЖКС №2 КАЛИНИНСКОГО РАЙНА» ПО ИТОГАМ ПОДГОТОВКИ ДОМОВ К ОТОПИТЕЛЬНОМУ СЕЗОНУ 2013-2014 гг. (МО ГРАЖДАНКА)

(во исполнение решения заседания Общественного совета при вице-губернаторе Санкт-Петербурга от 07.08.2013г.)

Санкт-Петербург

Предлагаем Вашему вниманию отчет по итогам подготовки домов к отопительному периоду 2013-2014-х гг. согласно решению заседания Общественного совета при вице-губернаторе Санкт-Петербурга от 07.08.2013г.

ООО «ЖКС № 2 Калининского района» обслуживает дома, расположенные на территории муниципального образования Гражданка г. Санкт-Петербурга. В сферу его деятельности входит:

- Управление жилищным фондом;
- Текущий ремонт и техническое обслуживание жилых домов;
- Санитарное содержание и благоустройство придомовой территории;
- Предоставление коммунальных услуг;
- Техническая эксплуатация нежилого фонда.

На территории муниципального образования Гражданка находится 65 домов в управлении, что составляет 35% от всего обслуживаемого жилого фонда. Из них большинство – это дома 50-70-х годов постройки. Проживающее население на данной территории составляет 17 тысяч человек. Кроме домов, находящихся в управлении, ООО «ЖКС №2 Калининского района» также осуществляет техническое обслуживание 27-и домов ЖСК и ТСЖ. С ними заключены договора на аварийно-диспетчерское обслуживание, текущий ремонт, осуществляется подготовка и сдача домов к отопительному периоду.

Структура ООО «ЖКС №2 Калининского района» включает в себя круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, состоящую из 4-х аварийных бригад; службу механизации с автопарком 40 единиц техники; общестроительную службу; а также четыре жилищно-эксплуатационных участка.

В соответствии с «Правилами подготовки и проведения отопительного сезона в Санкт-Петербурге» ООО «Жилкомсервис № 2 Калининского района» в летний период обеспечил в полном объеме комплекс всех необходимых мероприятий для устойчивого функционирования всех инженерных систем жизнеобеспечения жилого фонда в зимний период.

Как и положено в срок до 01 сентября были выполнены все регламентные работы в жилых домах, такие как: ремонт запорной и регулирующей арматуры; опрессовка элеваторных узлов и трубопроводов на давление выше расчетного; промывка систем отопления; восстановление тепловой изоляции и окраска трубопроводов; подготовка насосных станций и бойлеров к работе в режиме отопления; установка дроссельных устройств; регулировка предохранительных клапанов; утепление и освещение водомерных узлов; поверка узлов учета тепловой энергии; устранение неисправностей и повреждений на водопроводных сетях; обучение технического персонала и ряд других установленных правилами работ.

Все эти работы были представлены для проверки инспектирующим организациям: ГУП «ТЭК СПб», ГУП «Водоканал СПб», ООО «ПетербургГаз», после чего оформлены и сданы в Администрацию Калининского района паспорта готовности на каждый дом.

Ежегодно в домах, которые находятся в управлении «ЖКС №2 Калининского района» за счет средств бюджета проводит капитальный ремонт, который является одной из важнейших составляющих эксплуатации жилищного фонда.

В адресную программу по капитальному ремонту на 2013 год вошли 6 домов, находящихся на территории МО Гражданка на сумму более 16 млн. руб.

- По 2-м адресам выполняется ремонт систем холодного и горячего водоснабжения на сумму 2,7 млн.руб.:

Гражданский пр. д. 9 корп. 5, Гражданский пр. д. 15 корп. 4.

- По 1-ому адресу (ул. Фаворского д. 14) выполняется ремонт и замена лифтового оборудования на сумму 9,5 млн.руб.:
- По 3-ем адресам выполняется ремонт крыши на сумму 4,2 млн.руб.:

Непокоренных пр. д. 13 корп. 2; Непокоренных пр. д. 13 корп. 4; Непокоренных пр. д. 13 корп. 5.

№ п/п	Адрес объекта адресной программы	Вид работ	полная стоимость работ, руб.	средства бюджета, руб.	средства собственников, 5%, руб.	Подрядчик
1	2	3	5	6	7	8
1	Гражданский пр., д. 9, корп. 5	ХВС	1 435 645,44	1 363 863,16	71 782,28	ООО "Орион"
		ГВС				
2	Гражданский пр., д.15, корп.4	ХВС	1 256 201,28	1 193 391,20	62 810,08	ООО "Орион"
		ГВС				
3	пр. Непокоренных, д. 13, корп. 2	Ремонт крыши	1 156 484,00	1 098 659,80	57 824,20	ООО "Альфа Стройсервис"
4	пр. Непокоренных, д. 13, корп. 4	Ремонт крыши	1 730 969,90	1 644 421,40	86 548,50	ООО "Универсалстрой"
5	пр. Непокоренных, д. 13, корп. 5	Ремонт крыши	1 312 205,00	1 246 594,75	65 610,25	ООО "Альфа Стройсервис"
6	ул. Фаворского, д. 14	Ремонт лифтов	9 417 220,43	8 946 359,40	470 861,03	ООО "Курс"
		ТО	98 607,00	93 676,65	4 930,35	ООО "ИКЦ Техэксперт сервис"
	ИТОГО		**16 407 333,05**	**15 586 966,35**	**820 366,69**	

Текущий ремонт на 01.09.2013

В соответствии с принятыми на себя обязательствами и утвержденными графиками за 8 месяцев 2013 года по МО Гражданка выполнены работы по текущему ремонту жилищного фонда (на сумму 13 млн.руб.), в том числе:

- Произведен ремонт крыш 19-и домов, площадью 2,5 тыс. кв.м (на сумму 1,4 млн. руб.)
- Ремонт трубопроводов: 1 300 м/п (на сумму 738 тыс.руб.)
- Ремонт дверных заполнений: 190 шт. (на сумму 129 тыс.руб.)
- Ремонт оконных заполнений: 430 шт. (на сумму 423 тыс.руб.)

- Были изготовлены и полностью заменены подвальные окна в количестве 161 шт. (на сумму 321 тыс. руб.)
- Также произведен косметический ремонт 47-ти лестничных клеток в 5-и домах общей площадью 21 тыс. кв.м. (на сумму 4,4 млн.руб.)
- На начало сентября в домах выполнен ремонт полов в местах общего пользования; заменена и отремонтирована собственными силами электропроводка; установочная арматура, ГРЩ; по заявкам жильцов заменены радиаторы отопления и прочие работы.

Совместно с Филиалом ОАО «Ленэнерго» «Северный район кабельных сетей» проведено совместное обследование в жилых домах главных распределительных щитов на предмет их соответствия требованиям действующих правил. По результатам обследования все выявленные замечания устранены, электрооборудование подготовлено к эксплуатации с повышенными нагрузками.

В комплекс работ по подготовке жилого фонда к эксплуатации в зимних условиях вошла установка и замена на линии ГВС регуляторов давления и регуляторов температуры позволяющих получать горячее водоснабжение установленного качества. Произведена наладка систем отопления, установлены расчетные шайбы и сопла в элеваторных узлах. Все отопительные системы жилых зданий промыты и запитаны сетевой водой. В настоящее время все системы отопления расконсервированы и готовы к подключению отопления.

Согласно 261-ому Федеральному закону об энергосбережении во всех жилых домах, относящихся к МО Гражданка, где требовалась установка узлов учета тепловой энергии, узлы установлены и приняты в учет.

В целях экономии теплоносителя в 23 домах установлена регулирующая арматура, позволяющая рационально использовать тепловую энергию. В качестве экспериментального проекта по адресу ул. Карпинского д. 18 установлен в систему отопления после узла смешения циркуляционный насос, который позволит улучшить циркуляцию в системе, при этом ограничить расход теплоносителя. По ходу отопительного сезона будет вестись постоянный мониторинг, в результате чего будет принято решение об оснащении других домов подобными устройствами.

Важной составляющей в период эксплуатации домов в зимних условиях является выполнение работ по нормализации температурно-влажностного режима в чердачных помещениях.

В 2010-2012-х годах мы провели утепление верхнего розлива центрального отопления и чердачных перекрытий в домах с металлическими кровлями. Данный комплекс мероприятий значительно сокращает образование наледи на крышах домов и, как следствие, трудозатраты на их очистку.

На случай аварийной ситуации в каждом жилищно-эксплуатационном участке и аварийной службе создан аварийный запас необходимых материалов, имеются в наличии ограждения и сигнальные ленты. Приобретено 350 радиаторов отопления и две тепловые пушки.

В целях своевременного реагирования и устойчивого функционирования в отопительный сезон всех структурных подразделений ООО «Жилкомсервис № 2 Калининского района» совместно с Жилищным Агентством и теплоснабжающей организацией проведена противоаварийная тренировка, в ходе которой отработано совместное взаимодействие при возникновении аварийных и нештатных ситуаций.

В зимний период для комплексной уборки территории применяется 24 единицы уборочной техники. Также в этом году был приобретен 1 уборочный трактор и планируется покупка экскаватора-погрузчика. Приобретено 500 единиц уборочного инвентаря и 1,5 тыс. тонн пескосоляной смеси.

Для скорейшей очистки кровли от свежевыпавшего снега нами приобретены и используются ранцевые воздуходувы. На период плохих метеоусловий и сильных снегопадов заключены договоры по дополнительному привлечению кровельщиков и альпинистов по очистке кровли.

Оценивая ситуацию в целом, можно сказать, что все выполненные мероприятия в ходе подготовки, позволяют нам вступить с готовностью в новый отопительный сезон и провести его на должном уровне.

Нужно отметить, что в «ЖКС №2 Калининского района» есть свой сайт, размещенный по адресу www.gks2.ru , на котором согласно Постановлению Правительства № 731 раскрыта информация о нашей организации в полном объеме. На сайте жители наших домов могут получать всю исчерпывающую информацию о работе предприятия; размещены отчеты о нашей деятельности; финансовые показатели: услуги, оказываемые населению; информация по текущему и капитальному ремонту; работает интернет-приемная.

Руководство «ЖКС №2» осуществляет прием населения ежедневно по всем интересующим вопросам. С графиком приема также можно ознакомиться на сайте.