

**Отчет о проделанной работе в подземном гараже по адресу: г. Химки,
ул. Зои Космодемьянской, стр. 2а за период 2019 года.**

Содержание

- 1) Благоустройство пункта охраны;
- 2) Общественный проезд;
- 3) Тепловой пункт;
- 4) Система принудительной вытяжки общеобменной вентиляции;
- 5) Система противопожарного подпора воздуха и дымоудаления;
- 6) Станция пожаротушения;
- 7) Система отопления и притока воздуха;
- 8) Мероприятия по обслуживанию территории над комплексом;
- 9) Система допуска и видеонаблюдения;
- 10) Система пожарной сигнализации;
- 11) Примечания.

1. Благоустройство пункта охраны

Рабочее место охранника.

Проделаны следующие мероприятия:

1. покраска и обслуживание запорных устройств металлических дверей входной группы и санузла;
2. приобрели электроплиту и обогреватель;
3. провели отдельную линию электрической розетки для обогревателя.
4. приобрели и установили личинку замка на входной двери.

Сантехнический узел.

Работы по комплектации и благоустройству:

1. произведен текущий ремонт сантехнического оборудования – устранены протечки, заменены кран-буксы (2 шт.);
2. приобретен и установлен наливной шланг для стиральной машины;
3. провели очистку и замену прокладки проточного водонагревателя.

Общественный проход.

Работы по благоустройству:

1. ремонт и регулировка магнитных замков (2 шт.);
2. окраска металлических дверей (2 шт.).

2. Общественный проезд

Проделаны работы текущего обслуживания:

1. заменили оборванные тросы на выездных воротах;
2. произведена регулировка и смазка направляющих роликов подъемных ворот;
3. осушены и продезинфицированы приямки для сбора воды – 5 шт.;
4. проводится уборка проездов пылесосом (2 раза в месяц);
5. заменили замок в техническом помещении;
6. замена электроламп освещения;
7. проводится работа по замене датчиков пожарной сигнализации.

3. Тепловой пункт

Перед началом эксплуатации в период отопительного сезона проведены следующие работы:

1. уборка пылесосом;
2. замена электроламп освещения;
3. восстановление работы дренажной системы – прочистка приямка и насоса;
4. проверка работы аварийной системы слива воды;
5. поверили и опломбировали теплосчетчик;
6. демонтаж, промывка и монтаж фильтров системы отопления;
7. промывка теплообменников специальными реагентами;
8. протяжка резьбовых соединений арматуры и трубопроводов, в т. ч. мест присоединения приборов измерения;

9. проверка работоспособности 3-х-ходовых кранов, осуществлена смазка трущихся частей (15 шт.);
10. замена неисправных (просроченных) манометров и термометров;
11. покраска открытых мест трубопроводов;
12. испытания системы отопления на повышенном давлении (10 Ат);
13. обучение персонала по предмету ТЭУ;
14. выполнена гидравлическая герметизация теплового ввода ИТП.

В период эксплуатации оборудования:

1. еженедельное переключение циркуляционных насосов с целью равномерной выработки их ресурса;
2. еженедельная ревизия всего оборудования.

4. Система принудительной вытяжки общеобменной вентиляции

Перед началом эксплуатации проведены работы:

В наземных помещениях (2 шт.):

1. замена электроламп освещения;
2. уборка пылесосом;
3. устранение зазоров в соединениях корпусов воздухопроводов;
4. регулировка огнеотсечных клапанов (в закрытом состоянии клапан закрывает сечение короба, и вытяжка не работает) – 8 шт.;
5. регулировка и обработка незамерзающей смазкой запорных устройств уличных распашных дверей – 4 шт.;
6. окраска металлических дверей (2 шт.).

Во внутренних коммуникациях:

1. в начале эксплуатации произведена регулировка огнеотсечных клапанов (общественные проезды. Все клапаны открыты.);
2. устранены подсосы воздуха в соединениях воздухопроводов.

В период эксплуатации оборудования:

1. осуществляется контроль качества и регулировка вытяжки согласно приказа руководителя;
2. устранены зазоры в соединениях коробов воздухопроводов;
3. восстановили работу одного контура (закрылся клапан огнезащиты).

5. Система противопожарного подпора воздуха и дымоудаления

Перед началом эксплуатации проведены работы:

В наземных помещениях (2 шт.):

1. замена ламп освещения;
2. уборка пылесосом;
3. устранение зазоров в соединениях корпусов воздухопроводов;
4. регулировка и обработка незамерзающей смазкой запорных устройств уличных распашных дверей – 4 шт.;
5. окраска металлических дверей (4 шт.);
6. окраска металлических решеток забора воздуха (2 шт.).

Во внутренних коммуникациях:

1. отрегулированы и уплотнены створки клапанов (12 шт.);
2. отрегулированы и уплотнены входные заслонки (2 шт.);
3. протестирована работа запорных устройств – соленоидов (10 шт.).

6. Станция пожаротушения

Перед началом эксплуатации проведены работы:

1. замена электроламп освещения;
2. проведение уборки пылесосом;
3. регулировка и обработка незамерзающей смазкой запорных устройств уличной двери;
4. обслуживание системы дренажа – приемок и насос;
5. откачена вода из колодца ввода ХВС;
6. окраска металлических дверей (2 шт.) и лестничного пролета (1 шт.).

В период обслуживания оборудования:

1. еженедельный контроль за температурой воздуха в помещении и показаниями электросчетчика и водосчетчика;
2. ежемесячная уборка пылесосом;

7. Система отопления и притока воздуха

Наземные помещения – 2 шт.

Перед началом эксплуатации проведены работы:

1. замена электроламп освещения;
2. уборка пылесосом;
3. устранение зазоров в соединениях коробов воздухопроводов;
4. регулировка огнеотсечных клапанов – 8 шт. (клапаны открыты);
5. регулировка и фиксация входных заслонок – 5 шт.;
6. регулировка и обработка незамерзающей смазкой запорных устройств уличных дверей – 2 шт.;
7. окраска металлических дверей (2 шт.).

Помещение приточной вентустановки П1 (ближайшее к пункту охраны).

В целях экономии тепла и электроэнергии принято решение не эксплуатировать и законсервировать контур П1. Для этого:

1. протестировано тепловое оборудование Ventus на разных режимах работы;
2. устранены зазоры в соединениях коробов воздухопроводов;
3. Заменены манометры, окрашены трубы, восстановлена теплоизоляция (на трубах). Теплообменник промыт;
4. проведены испытания гидравлической системы комплекса повышенным давлением (опрессована гидравлическая система). Результаты сданы представителю теплосети;
5. установлены теплоизоляционные заглушки на места забора атмосферного воздуха – 2 шт.

В период обслуживания оборудования:

1. осуществляется еженедельный контроль температуры в помещении;
2. осуществляется контроль качества оборудования;
3. осуществляется ежемесячная уборка пылесосом.

Помещение приточной вентустановки П2 (дальнее от пункта охраны).

Перед началом эксплуатации проведены работы:

1. протестировано тепловое оборудование Ventus на разных режимах работы.
2. Заменены манометры, окрашены трубы, восстановлена теплоизоляция (на трубах). Теплообменник промыт;
3. проведены испытания гидравлической системы комплекса повышенным давлением (опрессована гидравлическая система). Результаты сданы представителю теплосети.

В период эксплуатации оборудования:

1. осуществляется еженедельный контроль температуры в помещении;
2. осуществляется еженедельный контроль качества работы оборудования;
3. ежемесячная уборка пылесосом.

8. Мероприятия по обслуживанию территории над комплексом

Проведены сварочные работы на распашных воротах технической зоны.

Весенне-летний период:

1. еженедельная уборка территории – 3 раза в неделю;
2. утилизация бытового мусора;
3. покос травы на газоне – по мере необходимости;
4. произведены работы по гидроизоляции здания 5П (устройство бетонного отмостка по периметру здания). Работы по техническому заданию выполнены полностью. В связи с аномально тёплой зимой 2019-2020г. не удалось оценить качество произведённых работ.
5. проверена кровля на технических помещениях;
6. удалена краска со стен комплекса (рисунки граффити);
7. покраска цоколей и металлических фрагментов строительных конструкций;

Осенне-зимний период:

1. еженедельная уборка снега на подъездных дорогах и дорогах для пешеходов.
2. уборка снега вокруг здания с прозрачной кровлей, с целью минимизировать протекания в период снеготаяния.

9. Система допуска и видеонаблюдения (далее – СДиВ)

Для обеспечения работоспособности системы допуска в ПГ управляющая организация приняла в штатное расписание обученного сотрудника для ежемесячного регламентного обслуживания СДиВ.

1. восстановлена работоспособность системы доступа.(установлено новое программное обеспечение)

10. Система пожарной сигнализации

Работы, по замене вышедших из строя тепловых датчиков, продолжаются в 2019-2020 гг.


11. Примечания

В наземной части гаража произошло ДТП. В результате повреждено ограждение территории. В настоящее время открыто административное дело. Идёт следствие. По окончании расследования документы будут переданы в страховую компанию.

В результате переписки с АО «Мосэнергосбыт» удалось изменить тариф на электроэнергию. (было 5,56 р/кВт, с 01.01.2020г. стало 3,89р/кВт)

Были заказаны, куплены и установлены запасные части для пылесоса и бензокосы.

Управляющий ПГ Огин Александр Евгеньевич

 Огин А.Е.