 **Письмо № 7**

**Уважаемый руководитель!**

Вот и завершился еще один год жизни нашего ТСН. Он был по-своему хорош и по-своему сложен. Правление благодарит Вас за доверие, поддержку и понимание, которое Вы нам оказали и предоставили возможность дальше проводить начатые работы в нашем доме.

В 2017 году ТСН активно занималось вопросом облагораживания и озеленения. По внешней и внутренней территории дома произведена высадка футбольного газона общей площадью более 900 м2, также были высажены в вазоны у подъездов и по периметру дома цветы и кустарники: крупноцветковые петунии Limbo в количестве 380 штук, кохии в количестве 90 штук и кизильник блестящий в количестве 51 штука. В следующем году мы планируем высадку деревьев и кустарников по внешнему периметру дома.

Волынская Оксана, председатель правления, неравнодушный собственник

Установлено освещение в беседке, а также размещены таблички «не курить». Вазоны, полусферы, вентиляционные решетки, установленные по периметру дома, были окрашены и приведены в надлежащий вид. Установлены 2 велопарковки (у 4 подъезда и у беседки).

Произведена разметка внешней территории паркинга. Установлены новые кованые парковочные столбики, въезд на территорию стал более эстетичным благодаря новой клумбе и кованым столбикам. Уже в следующем месяце мы установим высокоскоростной шлагбаум на въезд со стороны ул. Народная Воля, это позволит лучше контролировать неправомерный въезд и освободит места для наших гостей и клиентов.

На детской площадке также произошли изменения: высажен газон, по периметру посажены кусты кизильника, установлены новые качели, с удобным сидением для малышей, а также установлена новая карусель.

Один из самых важных вопросов нашего дома, а именно безопасность, также был решен – установлена и налажена современная система видеонаблюдения: по всему периметру дома установлены камеры широкого разрешения, что уже помогает нам в регулировке внешней парковки и сохранности автомобилей гостей и собственников, также камеры установлены во дворе, на детской площадке, в подземном паркинге (-1, -2 этажи), в лифтовых холлах, в лифтах, на лестничных маршах и технических этажах.

Установка системы видеонаблюдения была произведена в 2 этапа:

1. Выполнен монтаж телекоммуникационного оборудования (серверный коммутационный шкаф, промежуточные коммуникационные шкафы для оборудования СВН); произведена прокладка всех линий для СВН (проложены основные трассы между точками коммуникации до них были доведены оптические и электрические линии, и они были запущены, также были раскинуты оптические трассы); монтаж и пуско-наладка СВН в лифтовых холлах (2 камеры), лестничных маршах (1 камера) и подземном паркинге (-1 и -2 этажи).

2. Монтаж и пуско-наладка СВН в лифтах здания, чердаках, внешнего периметра; монтаж аналогового СВН (сопряженное с вызывными панелями домофонной системы Vizit); организация двух дополнительных узлов домофонной системы Vizit на придомовые калитки; земляные работы, сопряженные с прокладкой линий связи для поста № 1 и поста № 2, также установка и коммутация панелей вызова для них; фундаментные работы, установка столба освещения с кронштейнами для размещения камер СВН (пост № 1); комплексная проверка всего смонтированного оборудования, пуско-наладка.

В прошлом году на Общем собрании собственников нашего МКД большинство из Вас проголосовали «ЗА» и поддержали нас в вопросе выделения денежных средств на капитальный ремонт нашего дома (Протокол №2 от 29.09.2016 г.).

Благодаря этому был создан специализированный счёт капитального ремонта нашего дома, и все денежные средства были переведены из Регионального фонда капитального ремонта на счёт дома.

Также благодаря нашему Общему собранию были выделены средства и проведено большое количество работ:

1. Выполнена гидроизоляция подземного паркинга. В настоящий момент гидроизоляция сделана в самых проблемных местах паркинга: въезд в паркинг, пожарный выход (середина двора), деформационный шов (-1 этаж 6-7 подъезд продолжение шва на въезде), деформационный шов - нижнее примыкание парковочного места № 217, деформационный шов – входная группа 1 подъезд -1 этаж, восстановление непровибированных участков плиты покрытия входной группы 1 подъезд -1 этаж.

2. Выполнен ремонт межпанельных термошвов. Была произведена герметизация фасадных деформационных швов подъездов 1-2, 2-3, 3-4, 4-5, 5-6, 6-7.

3. Восстановлен фасадный камень, как на внешней стороне фасада, так и внутри двора. Несколько лет на фасаде нашего дома были дыры, сейчас восстановлен гранит на вентилируемых фасадах, на гладких поверхностях и лестничных маршах. В следующем году мы планируем восстановить бехотон по внешнему периметру дома, отремонтировать сломанные ступени. Также проводятся работы по замене уличных сколотых лестничных маршей возле офисных помещений.

4. Ведётся ремонт кровли 2 подъезда, из-за протечек крыши которого страдают последние этажи.

5. Ведётся ремонт внутридомовых инженерных систем (замена металлического трубопровода ХВС и ГВС нижняя зона подъездов №№ 1-7 на полипропилен). Необходимость данных работ была вызвана тем, что в нашем доме установлены металлические трубы ХВС и ГВС, которые имеют высокую степень зарастания продуктами распада вследствие коррозийного разрушения, что привело к снижению качества воды, снижению напора воды, свищам, регулярным порывам и авариям и, как следствие, мы бы пришли к полному прекращению подачи воды.

6. Производится ремонт внутридомовых инженерных систем (замена системы циркуляции ГВС в подъездах №№ 1-7).

За этот год по дому было сделано множество других ремонтно-восстановительных работ: был восстановлен температурный режим, напомню, что во многих квартирах и офисах, с момента сдачи дома, в летний период вместо горячей воды до потребителя доходила еле тёплая вода. Частично заменен трубопровод с восстановлением изоляционного слоя, заварены свищи, отработано более 47 заявок по восстановлению штатного режима работы лифтов, заменена электрика, произведен ремонт домофонов, шлагбаумов и секционных ворот, постепенно мы переходим на энергосберегающее освещение в лифтовых холлах, лестничных маршах, парковочных местах.

Хотелось бы также уделить внимание и организационным моментам.

В настоящий момент оплата всех платных услуг, предоставляемых ТСН, происходит безналичным способом через расчетный счет, наличные средства не принимаются. Заключается договор подряда с собственником, производится оплата, работы выполняются.

У 4 подъезда был организован новый офис ТСН и весь персонал был переведен в новое помещение, с целью освободить подъездные холлы от технического персонала для проведения ремонтных работ, улучшения внешнего вида подъездов и, главное, для тотального контроля работы персонала ТСН. Также в офисе было создано специализированное серверное помещение для хранения информации с записей камер видеонаблюдения.

Произведена модернизация системы работы персонала: введена система дополнительного контроля диспетчеров по заявкам – внедрена новая усовершенствованная онлайн система приема, - «Битрикс 24». Также установлена мини АТС и ведется запись разговоров. Теперь Вы можете позвонить в ТСН и соединиться с необходимым для Вас отделом, оставить заявку. Новая система помогает контролировать исполнение задач в режиме онлайн, не допускать нарушений. Производится оценка работы, учитывается затраченное время, устанавливается дедлайн – все это способствует ускорению и улучшению качества обслуживания нашего дома.

В настоящий момент идет разработка платформы нового сайта ТСН, который будет полностью соответствовать требованиям нашего дома и учитывать все потребности собственников.

**Хотелось бы отметить, что это далеко не все работы, которые нам удалось выполнить в I полугодии 2017 года. С полным отчётом (в том числе фотоотчётом) Вы можете ознакомиться на сайте шейнкмана111.рф, там же Вы можете ознакомиться с финансовым отчётом Ревизионной комиссии за 2017 год.**

Благодаря Вашей активной позиции и решению Общего собрания собственников 2016 года, нам удалось выполнить очень большой фронт работ, тем не менее предстоит решить ещё множество задач, которые ТСН достались «по наследству».

В следующем месяце мы планируем провести очередное Общее собрание собственников нашего МКД, на повестку которого будут вынесены важные для нашего дома вопросы, а именно:

1. Продолжение работ по гидроизоляции фундамента (паркинга). Это очень большая проблема для нашего дома и нам, к сожалению, придется работать с ней годами. Работы планируется выполнить без дополнительных взносов, по статье «капитальный ремонт».

2. Один из самых важных вопросов — это система пожарной безопасности. К сожалению, она находится в не рабочем состоянии, при чем большая часть системы не работает с момента сдачи дома (наш дом был сдан с серьезными строительными недостатками, что подтверждается Решением Арбитражного суда Свердловской области от 11.05.2016 г. дело № А60-52947/2015). Если мы полностью не восстановим систему пожаротушения – мы не сможем обеспечить безопасность жителям и, кроме того, будем вынуждены оплачивать огромные штрафы пожарной инспекции. Уже проведен технический анализ системы пожарной безопасности и подготовлен проект восстановления. Работы планируется выполнить без дополнительных взносов, по статье «капитальный ремонт».

Надеемся, что все планируемые работы мы с Вами сможем воплотить в жизнь и наш дом станет одним из образцово-показательных домов города, что у наших гостей всегда будет желание вернуться снова, а нам, как собственникам, будет приятно и комфортно жить в нашем МКД № 111 по ул. Шейнкмана.

 С уважением к Вам и Вашей семье.  
*Волынская Оксана,  
председатель правления,  
неравнодушный собственник*