

ЛЕТО – ВРЕМЯ ТЕКУЩИХ РЕМОНТОВ

Текущие ремонты в жилом фонде проводятся круглогодично. Но часть из них носит сезонный характер. За короткое северное лето управляющей компании нужно успеть очень многое. Ежегодно мы рассказываем жителям города, что запланировано сделать на этот период? Какие направления наиболее актуальны? Что нового появится в работе управляющей организации? Что должен знать каждый собственник, чтобы его дом всегда был комфортным и удобным для проживания? На вопросы отвечает начальник производственно-технического отдела управляющей организации «Теплоэнергосервис» Надежда Леонидовна Тихомирова.

ПЛАН БУДЕТ ИСПОЛНЕН!

- Объемы текущих ремонтов возрастают ежегодно. Всего на 2017 год мы с собственниками запланировали работ на 69 миллионов рублей. В прошлом году сумма составляла 54 миллиона. Это очень хорошая и правильная тенденция. Она говорит о том, что большинство жителей города с пониманием встречают наши предложения и сами стремятся к тому, чтобы их дома становились более удобными, престижными, ухоженными, благоустроенными.

Все меньше остается домов, где собственники не принимают решения о ремонте своего дома. За последние 5 лет очень стала заметна разница во внешнем виде домов, в работе инженерных сетей там, где собственники решают вопросы о ремонте и там, где нет. Собственники в некоторых домах только начинают подключаются к работе. Например, дом №7 по улице Кумужинская. Несколько лет жители отказывались от любых ремонтов. Не беру на себя смелость предполагать, почему именно – может быть в целях экономии, может быть, просто не задумывались о нужности и важности текущего ремонта. Тем более, что водопроводные инженерные сети, выполненные при строительстве из металлических труб, банально, сгнили и требовалась неотложная замена. В этом году, согласно утвержденного плана будет проведена замена 120 погонных метров розлива холодной воды. Главное – собственники поняли, что без их решения никакие ремонтные работы не могут быть выполнены. Об этом требовании закона мы говорили неоднократно. Само собой ничего не произойдет.

Жилищное законодательство наделяет правами и обязанностями по содержанию жилья именно собственников квартир, а управляющие организации – исполнители их воли, наемные работники. Поэтому крайне важно, чтобы жители дома понимали – от их активной позиции зависит результат. Отрадно, что уже очень многие мончегорцы видят в управляющей компании надежного партнера, сотрудничают, участвуют в составлении планов ремонтов, голосуют за различные виды работ.

Примеров таких домов не мало, стоит вспомнить дом №29 по проспекту Ленина. Из года в год собственники планомерно голосуют за реконструкцию сетей, косметический ремонт в подъездах, замену окон на окна со стеклопакетами и другие энергоэффективные меры. В этом году планируется исполнить работ в общей сложности на 3 миллиона рублей: замена розливов, стояков, запорной арматуры, ремонт крылец, межпанельных швов, установка балансировочных клапанов и замена окон и дверей. Дом очень большой, привести его в порядок за один год сложно, а главное – достаточно дорого. Но если проводить работы поэтапно, придерживаясь определенного плана и целей – улучшения будут заметны очень скоро.

Действительно, значительную часть работ можно сделать только летом – это и ремонт кровли, крылец, козырьков, и работы по благоустройству придомовых территорий, и модернизация системы отопления. Не

просто освоить такой объем, но мы готовились к сезону. Уже закуплены необходимые материалы, подготовлены графики, в соответствии с которыми исполнители будут работать в ближайшие месяцы. Собственники могут быть спокойны: работы, за которые они проголосовали, обязательно будут выполнены. Поэтому проявите немного терпения, мы не подведем.

БЕТОНЩИКИ РАБОТАЮТ

- Одно из направлений сезонной работы – это работы с бетоном. Нашим бригадам предстоит восстановить 61 крыльцо. Этим направлением долгие годы никто не занимался, многие крыльца не ремонтировали с момента постройки. В итоге: выбоины, разрушенные ступени, отсутствие поручней и так далее. Согласитесь, небезопасно и неудобно, особенно для пожилых людей и детей. Ежегодно мы выполняем определенный объем подобных работ и в этом году он значительно возрос.

В продолжение этих работ, на лето 2017 года составлена обширная программа по восстановлению козырьков подъездов. Двенадцать из устаревших будут полностью заменены на более продуманные, удобные, изготовленные из современных материалов. У девяти будет заменена кровля. Также проведем работы, необходимые для обеспечения безопасности жителей – всего на 14 козырьках.

Еще бетонщики займутся ремонтом отмостки. Напомним, что она необходима для сохранения фундамента и цоколя здания, препятствует попаданию воды в подвал. Работа важная, собственники это понимают и проголосовали за восстановление более 1200 квадратных метров отмостки.

МЕНЯЕМ ПРОДУХИ

- Мы неоднократно говорили о том, что для общего состояния дома крайне важно восстановить продухи. Это небольшие оконца в подвал. Несколько лет назад в связи с антитеррористическими мерами их полностью замуровали. Но подвальные помещения необходимо вентилировать. Причем устройство продухов должно позволять закрывать их на зиму, когда важно беречь тепло. Мы рады, что собственники стали прислушиваться к специалистам и в части таких предложений. В этом году мы заменим на современные 32 продуха в 4 домах.

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ – ВАЖНЫЙ ПРИОРИТЕТ

- Теперь, когда все 100% домов рассчитываются за потребляемые ресурсы по показаниям общедомовых приборов учета, особую актуальность приобрел вопрос более рационального расходования тепла, воды и электроэнергии. Наши специалисты провели обследование каждого дома и в период подготовки планов текущего ремонта собственникам предлагаются различные комплексы мер. Отмечу, что почти все ремонтные работы в той или иной мере влияют на энергосбережение. Но особенно важно состояние сетей и запорной арматуры. И в этом году мы заменим почти 600 единиц запорной арматуры на системе горячего водоснабжения и более 2700 единиц на



Особенную актуальность приобрел такой вид работ, как замена окон в подъездах на окна из ПВХ профилей со стеклопакетами. Ежегодно объемы растут и в этом году ООО «Теплоэнергосервис» предстоит установить 204 окна! Их популярность понятна – такие окна обладают хорошей гидроизоляцией, прекрасно сохраняют тепло и выглядят эстетично.

системе отопления, а также почти 40 задвижек. Еще будет заменено несколько километров трубопроводов инженерных коммуникаций. Продолжится работа по восстановлению изоляции – в этом году запланировано заизолировать почти километр трубопроводов. Все эти меры способствуют сбережению тепла, предотвращению потерь энергетических ресурсов (значительно сократится вероятность аварий, протечек). Очень жаль, что когда эти работы мы предлагали в прошлые годы, их собственники не выбрали. Но вот, получив корректировку за тепло в виде доплаты, собственники активно начали утверждать энергосберегающие работы. Считаю, что все надо было делать планомерно, заранее предотвращая возможные расходы на ресурсы. Но никогда не поздно все исправить. Не надо ждать волшебника, который придет и за одну ночь все отремонтирует. Давайте принимать решения и справляться с вопросами, в том числе и по экономии ресурсов.

Отдельное направление – установка дополнительного оборудования: 815 балансировочных клапанов, 15 обратных клапанов, 3 РТВЖ. А жители дома №17, корпус 3 по проспекту Кирова проголосовали за установку автоматизированного теплового пункта. О том, как с помощью него можно экономить тепло и обеспечивать комфортную температуру в квартирах в периоды межсезонья, мы неоднократно рассказывали.

Продолжается восстановление проектного отопления в подъездах. В этом году установим 226 секций.

ЛЕТО – ВРЕМЯ ТЕКУЩИХ РЕМОНТОВ

ДВЕРИ И ОКНА В ПОРЯДКЕ

- Большую роль в энергосбережении играет хорошее состояние дверных и оконных заполнений. Ежегодно мы меняем десятки дверей – входные в подъезд, тамбурные, выходы на кровлю и спуски в подвал. И этот год не исключение. Уже заключен договор на их поставку и установку, всего 40 штук дверей.

Особенную актуальность приобрел такой вид работ, как замена окон в подъездах на окна из ПВХ профилей со стеклопакетами. Ежегодно объемы растут, и в этом году нам предстоит установить 204 окна! Их популярность понятна – такие окна обладают хорошей гидроизоляцией, прекрасно сохраняют тепло и выглядят эстетично. Будем работать!

ЧТОБЫ КРОВЛИ НЕ ТЕКЛИ

- Крайне важное направление – ремонт кровель. В очень многих домах кровли отслужили положенный им срок: утеплитель выработал свой ресурс, случаются протечки. В этом году мы заменим 5300 квадратных метров кровли. И я в очередной раз обращаю внимание собственников на то, как важно проводить не ремонт небольшими заплатками, который порой не может решить проблемы, а менять кровлю значительными частями: 1/3, 1/4 от общей площади. Подобные решения принимали, например, жители дома №29 по пр. Кирова. Каждый год они голосовали за ремонт нескольких сотен метров, в итоге - перекрыта вся кровля, и вопрос с протечками закрыт.

КРАСОТА В ПОДЪЕЗДАХ

- Не могу не упомянуть о таком виде работ, как косметический ремонт в подъездах. Из года в год - это одно из самых популярных направлений работ. В этом году в плане значатся 78 подъездов, работы в 20 уже выполнены.

БЛАГОУСТРАИВАЕМ ДВОРЫ

- Этим летом будем проводить ямочный ремонт асфальтового покрытия во дворах. Это доступная форма ремонта, позволяющая сохранить твердое покрытие от дальнейшего разрушения, обеспечить необходимый комфорт пешеходам и автовладельцам. На каждом объекте объемы разные, зависят от желания, потребностей и материальных возможностей жителей. Некоторые дома голосуют за ремонт значительных площадей. Например, по адресу Бредова, 15, корпус 3 будет отремонтировано 250 кв.м, а на территории корпуса 4 дома 15 – уже почти 650 кв.м.



В этом году в плане значатся ремонт в 78 подъездах, работы в 20 уже выполнены.

Работы по благоустройству не ограничиваются только восстановлением асфальтового покрытия. Будем заниматься озеленением, установкой скамеек и ограждений палисадников. Последний вид работ тоже очень актуальный, в ближайшие месяцы нам предстоит установить более 700 погонных метров металлических заборов. В одном из домов будет смонтирован электронный шлагбаум. Жители домов на улицах Моршковой и Строительной проголосовали за установку нескольких элементов на детских площадках. На Кондрикова собственники выбрали установку видеочкамер для контроля за порядком в доме.

ВНИМАНИЕ КАНАЛИЗАЦИИ

- И на этот вопрос собственникам следует обратить свое внимание. В процессе эксплуатации на внутренних поверхностях канализации накапливаются жировые отложения, снижается проходимость. Эффективность

прочистки с каждым годом снижается по объективным причинам. С течением времени (а ведь большей части домов в нашем городе даже не 30-40 лет, а гораздо больше) выпуски опускаются, образуя прямой угол – это самое вероятное для засора место. И, к сожалению, если прибавить к этим обстоятельствам неправильную эксплуатацию, засоры случаются достаточно часто. Безусловно, каждый год в рамках текущего ремонта мы предлагаем собственникам проводить восстановительные работы – менять трубопроводы и канализационные выпуски. Все больше и больше собственников квартир подключается к общей проблеме, многие спускаются в подвалы и своими глазами видят состояние оборудования, потом активно убеждают соседей принимать решение о его замене. В этом году мы заменим 10 выпусков и почти тысячу погонных метров трубопровода.

ПРАВИЛЬНАЯ ПОЗИЦИЯ

- Почти 580 тысяч рублей собственники разных домов решили направить на частичный ремонт фасадов и цоколей. Это хорошо и правильно. Прежде всего, потому, что важно и нужно предотвращать дальнейшее разрушение. Также важно сохранять достойный внешний вид дома.

ПОЧТИ ДОКТОРА

- Я часто сравниваю работу управляющей компании по обслуживанию и текущему ремонту с работой врачей. Мы врачи для домов. Каждому нужен индивидуальный подход, внимание: выслушать жалобы и пожелания жителей, провести осмотр, опираясь по профессионализму и опыту, подобрать правильное решение и только после этого – выполнить работы. Как видите, все не так просто. Эти работы нельзя проводить по-делитански на уровне того, что пишут в интернете. И особенно важно, чтобы собственники квартир настраивались на работу по-новому. Больше не на кого пенять, если не устраивает состояние дома. Хотите поднять престиж своего дома, навести порядок, сделать его более удобным, ухоженным, комфортным для проживания? Подключайтесь к ежегодным обходам совместно с нашими инженерами, знакомьтесь с устройством МКД, состоянием сетей и конструкций, смелее выдвигайте свои предложения, обсуждайте их с соседями. Так рождаются планы текущих ремонтов. Мы предлагаем свои рекомендации, чтобы эти планы были максимально продуманными и эффективными. Совместная работа – залог успеха.

Подготовила Наталья Петрова.