**Отчет о проделанной работе в подземном гараже по адресу: г. Химки, ул. Зои Космодемьянской, стр. 2а за период с января 2017 по июнь 2018 года.**

**Содержание**

1) Благоустройство пункта пропускного контроля;

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 сотрудника пропускного контроля.

*Проделаны следующие мероприятия*:

1. покраска и обслуживание запорных устройств деревянной и металлических дверей входной группы и санузла;
2. приобретение служебного холодильника.

Сантехнический узел.

*Работы по комплектации и благоустройству:*

1. произведен текущий ремонт сантехнического оборудования – устранены протечки, заменены кран-буксы (2 шт.);
2. приобретен светильник и восстановлено электрическое освещение санузла;
3. отремонтирована автоматическая стиральная машина.

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. замена светильников пожарного выхода и основного освещения;
2. произведена регулировка и смазка направляющих роликов подъемных ворот;
3. осушены и продезинфецированы приямки для сбора воды – 5 шт.;
4. проводится уборка проездов пылесосом (2 раза в месяц);
5. отремонтировано напольное покрытие на выезде в ПГ;
6. замена электроламп освещения;
7. произведены работы по гидроизоляции мест протекания в ПГ;
8. произведен ремонт замков и петлей металлических дверей пожарного выхода.

**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. врезки в трубы отопления (4 шт.) для обеспечения промывки теплообменников;
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 ввода теплоносителя в 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 воздуховодов;
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 воздуховодов.

*В период эксплуатации оборудования:*

1. осуществляется контроль качества и регулировка вытяжки согласно приказа руководителя;
2. устранены зазоры в соединениях коробов воздуховодов;
3. произведена замена реле управления на двигателе дальнего контура воздуховодов;
4. приобретен и установлен замок на дверь технического помещения.

**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 воздуховодов;
4. регулировка и обработка незамерзающей смазкой запорных устройств уличных распашных дверей – 4 шт.;
5. окраска металлических дверей (2 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 клапанов – 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. модернизирована система дренажа колодца ввода в ПГ ХВС;
5. обслуживание системы дренажа – приямок и насос;
6. ликвидирована авария на вводе ХВС, в связи с повреждениями трассы городской теплосети;
7. откачена вода из колодца ввода ХВС;
8. 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;
3. диагностирована и ликвидирована авария на системы управления насоса пожаротушения (скачки напряжения в питающей электросети);
4. **выявлен сбой в работе счетчика учета электроэнергии (показывает ошибку № 21).**

**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 воздуховодов;
4. регулировка огнеотсечных клапанов – 8 шт. (клапаны открыты);
5. регулировка и фиксация входных заслонок – 4 шт.;
6. регулировка и обработка незамерзающей смазкой запорных устройств уличных дверей – 2 шт.;
7. окраска металлических дверей (2 шт.) и лестничных пролетов (2 шт.).

Помещение приточной вент. установки П1 (ближайшее к пункту пропускного контроля).

*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 воздуховодов;
3. установлены врезки дополнительных двух отсечных кранов для обеспечения промывки теплообменника. 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 вент. установки П2 (дальнее от пункта пропускного контроля).

*Перед началом эксплуатации проведены работы:*

1. протестировано тепловое оборудование Ventus на разных режимах работы;
2. установлены врезки дополнительных двух отсечных кранов для обеспечения промывки теплообменника. Теплообменник промыт.

*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**

*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 сварочные работы на ограждении территории (капитальный ремонт дальних ворот);
5. произведены сварочные работы (замены петель) на металлических дверях (2 шт.) технических помещений;
6. проверена кровля на технических помещениях;
7. удалена краска со стен комплекса (рисунки граффити);
8. покраска цоколей и металлических фрагментов строительных конструкций;
9. ремонт прозрачной кровли.

*Осенне-зимний период:*

1. еженедельная уборка снега на подъездных дорогах и дорогах для пешеходов.

**9. Система допуска и видеонаблюдения (далее** – СДиВ)

*Для обеспечения работоспособности системы допуска в ПГ* заключен договор на ежемесячное регламентное обслуживание СДиВ.

**Одна видеокамера комплекса СДиВ вышла из строя и по заключению обслуживающей организации восстановлению не подлежит.**

.

**10. Система пожарной сигнализации**

Работы, по замене вышедших из строя тепловых датчиков, продолжаются в 2017-2018 гг.

**11. Примечания**

В связи с окончанием сроков эксплуатации произведена замена трансформаторов тока на вводе в ПГ (9 шт.) по предписанию Мособлэнерго.

С целью уменьшения влажности в ПГ принято решение:

- держать клапаны системы дымоудаления открытыми в течение всего года;

- держать двери пожарных выходов открытыми в летний период.

Для этого дополнительно изготовлены и уставлены продуваемые решётчатые двери (2 шт.).

В связи со сменой реквизитов управляющей организации были переоформлены все договоры на приобретение ресурсов естественных монополий (тепло, электричество и вода).

Переписка по вопросам протекания в ПГ с застройщиком продолжается.

**Жирный шрифт для служебных комментариев**.