Библиотечка Председателя ТСЖ

Оглавление

ГЛАВА 1. 2
Роль председателя 2
ГЛАВА 2. 3
Инженерные системы МКД 3
ГЛАВА 3. 4
Схемы подключения МКД к системе отопления 4

ГЛАВА 1.

Роль председателя

Больной вопрос для многих ТСЖ – личность председателя. Председатель ТСЖ - человек, который распоряжается финансами ТСЖ без доверенности остальных жильцов, часто представляет ТСЖ в судебных процессах- должен обладать многими полезными навыками. Он должен быть юридически грамотен, энергичен, уметь вникать в проблемы жильцов, бесконфликтно решать многие проблемы, разбираться в жилищно-коммунальных тонкостях, уметь взыскивать задолженность по ЖКУ и т.д.

Председатель ТСЖ - это, по сути дела, новая профессия, овладение которой требует многих лет. Как показывает практика, далеко не во всех ТСЖ существует человек, который будет активно и правильно работать. Председатель должен уметь решать многие вопросы, возникающие в процессе деятельности ТСЖ. Не все из них оказываются простыми или приятными.

Некоторые представляют собой настоящие проблемы, от своевременного решения которых зависит дальнейшая деятельность ТСЖ. Пожалуй, наименее приятными являются проблемы, которые создают сами жильцы тем, что не платят вовремя за коммунальные услуги или не осуществляют положенных взносов в установленные фонды.

Когда человек стал председателем, ему приходится не то, чтобы забыть о прежних друзьях и любимых соседях, а просто приравнять всех. Требовать плату приходится и со злостных неплательщиков, и с тех, кто ими стал недавно, а раньше был любимым соседом. Поэтому эти заботы и не являются приятными.

Председатель обязан со всеми уметь построить отношения. Его обязанности и талант руководителя должны обеспечить выстраивание корректных отношений с каждым собственником жилья, независимо от того, живет ли этот человек с вами на одной лестничной клетке или в соседнем подъезде.

Получается, что председатель ТСЖ - это человек, который должен владеть не только навыками управления и организации, знаниями юридической базы, но и психологией отношений с людьми.

И так, вас избрали председателем, вы приступаете к работе, с чего начать? В первую очередь нужно ознакомиться со всеми инженерными системами и коммуникациями жилого дома.

ГЛАВА 2.

Инженерные системы МКД

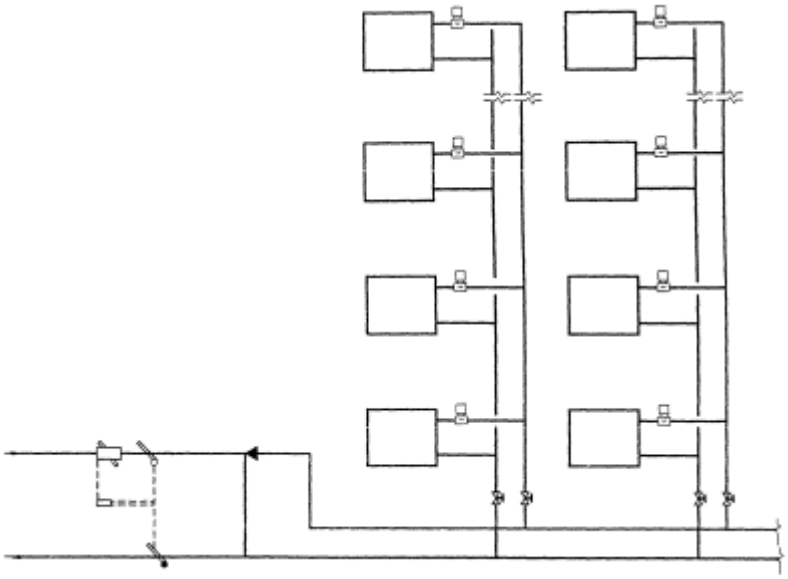
Председателю- нужно знать сколько в доме лифтов, если дом оборудован лифтами, какие они по грузоподъёмности. Если жилой дом повышенной этажности(выше 16 этажей), то в каждом подъезде должен быть лифт для перевозки пожарных, это пассажирский лифт, который оборудован дополнительными функциями. Все лифты должны быть аттестованы. Обязательно проверьте паспорта на лифты, внутри каждого паспорта записываются замечания предыдущей проверки при аттестации, все замечания должны быть устранены.

-Далее выясняем, оборудован дом сигнализацией АППЗ (автоматизированная противопожарная защита), если оборудован-приглашаем организацию которая обслуживает данную систему и проверяем ее досконально, а именно:

при срабатывании системы АППЗ должны прозвучать извещатели о пожаре, должны включиться повысительные насосы в системе пожаротушения, должны включиться вентиляторы дымоудаления, опуститься все лифты на первый этаж и стоять с открытыми дверями. Это основные моменты, их нужно обязательно проверить, чтобы не было проблем с МЧС и соблюдалась правильная работа при пожаре.

-Знакомимся с системой отопления жилого дома.

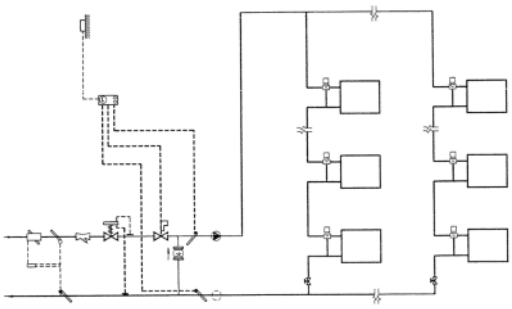
Для информации: отопление бывает с однотрубной разводкой и двухтрубной, с нижним розливом и с верхним.



Так выглядит схема двухтрубной разводки.

Принцип её заключен в том, что раздача тепла происходит по одной трубе к каждому радиатору, а слив теплоносителя происходит в другую трубу. Двухтрубная система самая эффективная, более экономичная, позволяет

достаточно легко и дёшево осуществить поквартирный учёт потреблённой тепловой энергии.
К сожелению на практике такие системы встречаются крайне редко.



Так выглядит схема однотрубной разводки.

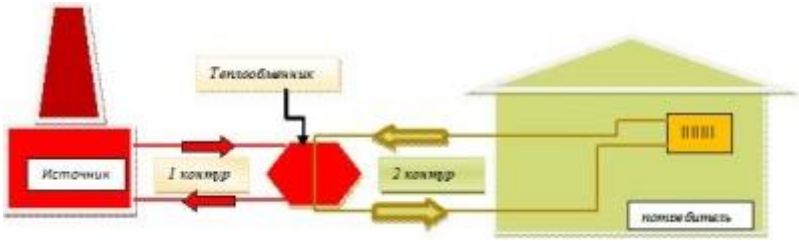
Если теплоноситель в радиаторы отопления подается сверху- это верхняя разводка и наоборот, если подается снизу в верх-нижняя разводка. В настоящее время широкое распространение получили однотрубные системы. Такие системы проще монтировать, но сложнее обслуживать. В однотрубных системах теплоноситель последовательно проходит через все отопительные приборы и поэтому они должны быть тщательно отрегулированы, в таких системах применить поквартирный учет потребленной тепловой энергии сложно и дорого.

ГЛАВА 3.

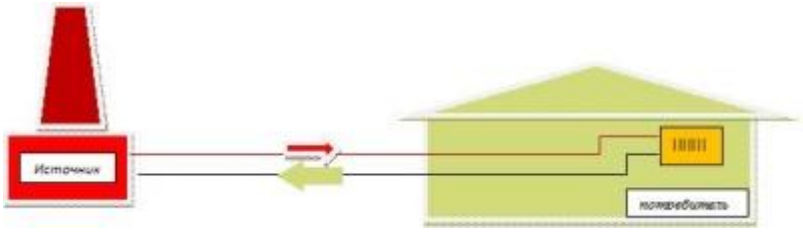
Схемы подключения МКД к системе отопления

Существует несколько схем подключения жилого дома к системе отопления.
-независимая схема подключения-

когда теплоноситель поступающий от ресурсоснабжающей организации проходит через теплообменник, установленный на тепловом пункте потребителя, где нагревает вторичный теплоноситель который обогревает внутренние источники теплопотребления.



Независимая схема подключения отопления жилого дома.



-зависимая схема подключения-
при такой схеме подключения теплоноситель поступающий в жилой дом непосредственно поступает в систему отопления дома.

В соответствии с требованиями ГОСТ и СНИП системы отопления жилого дома должны обеспечить нагрев воздуха в жилых помещениях в зимний период до температуры 18-20 градуса при влажности 30-45%.
Система отопления должна быть отрегулирована таким образом, чтобы обеспечить одинаковое давление теплоносителя в трубах, как на первом, так и на последнем этаже дома. Только при этом условии удается обеспечить нормальную циркуляцию теплоносителя и эффективную работу системы.

-Особое внимание нужно обратить тепловому пункту.

Он служит для присоединения системы отопления жилого дома к тепловым сетям и от правильной его работы зависит, как эффективность отопления здания, так и экономика при расчетах с ресурсоснабжающей организацией.

-Пристальное внимание нужно обратить исполнению сметы ТСЖ.

Если вы принимаете уже действующее ТСЖ или ЖК, нужно попросить предоставить расшифровку статьи:
Текущий ремонт, это вам поможет в дальнейшем легко разобраться с исполнением сметы в целом.

С Уважением, ***Геннадий Марин***

Вся библиотека книг - maringen.spb.ru

Санкт-Петербург

2015