

Отчёт
Управляющей Жилищной Компании «Адом»
о проделанной работе по объекту
многоквартирный жилой дом № 6 корпус 3 по ул. Онуфриева за 2015год.

Уважаемые собственники.

Предлагаем Вашему вниманию ежегодный годовой отчет о проделанной работе управляющей жилищной компании «Адом» по объекту « многоквартирный жилой дом № 6 корпус 3 по ул. Онуфриева в г. Екатеринбург» за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г.

Многоквартирный жилой дом № 6 корпус 3 по ул. Онуфриева г.Екатеринбурга введен в эксплуатацию в 2010 году.

ООО «УЖК «Адом» начала работы по обслуживанию объекта с февраля 2010 года. Одновременно с вводом дома в эксплуатацию УЖК начала работу по заключению договоров, жизненно необходимых для комфортного проживания собственников.

На протяжении всего 2015г. работы по обслуживанию проводили:

Директор Аплеснина Людмила Ивановна, зам. директора Бачук Александр Михайлович, энергетик Коробов Игорь Александрович, управляющий жилым домом Заморина Елена Александровна, слесарь – сантехник Игнатов Алексей Васильевич, электрик Рамазанов Наиль, специалист по пожарной сигнализации Бачурин Николай.

По графику (в рабочие дни) на объекте работает обслуживающий персонал.

ООО «УЖК «Адом» организована круглосуточная диспетчерская служба, и это позволяет оперативно решать вопросы по эксплуатации.

Между - ООО «УЖК «Адом» и ООО «Труба дело» заключен договор на аварийное обслуживание.

Контактный телефон круглосуточной диспетчерской службы

ООО «УЖК «Адом» 223-02-54

Перечень услуг по управлению, оказываемых по договору на управление, включает в себя:
формирование заказа по содержанию, обслуживанию, ремонту объекта и поставку коммунальных услуг;
проведение мероприятий по обеспечению исполнения стандарта раскрытия информации о деятельности управляющей организации;
контроль за техническим состоянием и использованием объекта;
предоставлением коммунальных и иных услуг;
осуществление систематического контроля качества услуг и работ подрядных организаций и исполнение договорных обязательств;
финансовое обеспечение заказа на работы по технической эксплуатации;
на поставку коммунальных услуг;
юридическое обеспечение деятельности по технической эксплуатации;
текущему ремонту объекта

в данную услугу входит:

- Услуга управляющего;
- Бухгалтерское обслуживание;
- Юридическое обслуживание;
- Услуги службы технического надзора;
- Услуги энергослужбы;
- Услуга ЕРЦ.

На протяжении всего периода постоянно на объекте работал управляющий жилищным фондом.

Ежедневно осуществляется прием собственников, прием заявлений, заявок на электрика, сантехника, с внесением в журнал регистрации заявок, предоставление собственникам при обращении необходимых документов (справки, выписки, акты и т.д.),

организация управленческого документооборота на объекте, осуществление контроля за своевременным оформлением технической документации на объекте, участие в подборе персонала на объекте, контроль его работы, организация учета и контроля расхода материала, использованных на нужды объекта и т.д.

Ведется работа по взысканию дебиторской задолженности.

Проводятся телефонные переговоры с должниками, в письменном виде в почтовые ящики раскладываются напоминание о задолженности.

Отдел по бухгалтерскому обслуживанию выполнял следующую работу:

1. платежные документы готовились в соответствии с требованиями действующего законодательства и в сроки, указанные в заключенном договоре на управление или бухгалтерское обслуживание, а также с показаниями ИПУ за прошедший месяц.
2. по запросу предоставляли собственникам письменные консультации со ссылкой на соответствующие нормативно – правовые акты, а разъяснения по произведенным начислениям и действующим в настоящее время нормам;
3. информировали собственника/ пользователя об изменениях в действующем законодательстве по вопросам тарифов на коммунальные и прочие услуги (объявления в МОП)
4. готовились по заявкам справки собственникам/пользователям о начисленных платежах и произведенных ими оплатах (расшифровки);
5. работа по телефону с собственниками жилых помещений по устным разъяснениям начислений, применения текущего законодательства и прочее.

Услуги по технической эксплуатации и текущему ремонту объекта,

это комплекс мероприятий и работ в отношении инженерных систем и строительных конструкций здания, позволяющих обеспечить их надежную и безаварийную эксплуатацию в течении всего нормативного срока службы этих систем и конструкций.

Оплата данной услуги включает в себя, расходы на материалы по технической эксплуатации; ежесменную работу слесаря, электрика, работы по ежедневному контролю состояния объекта, профилактическому ремонту или замене вышедшего из строя оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации, герметизации систем, аварийный круглосуточный заявочный ремонт.

Обслуживающим персоналом ООО «УЖК «Адом» в 2015 году проведены следующие виды работ:

Январь

- Обследование канализационного стояка по туалету в квартире
- Ревизия вентилей в подвале
- Чистка засора в помещении уборщицы
- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в местах общего пользования (МОП)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (с 1 по 16 этаж в подвальном и чердачном помещении.)
- Списание показаний общедомовых приборов учета.
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Перенавешивание дверных пружин на тамбурные двери и переходные лоджии (7,8,10,11эт.)
- Произведена уборка и вывоз снега.
- Подготовка и сопровождение документов в МБУ
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю.

Февраль

- Проведен осмотр и ревизия инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения (ХВС, ГВС)

- Обследование кровли и очищение сливных воронок
- Произведен технический осмотр запорной арматуры системы ХВС, ГВС с ревизией (ремонт) в подвальном помещении.
- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в подвальном помещении (в индивидуальном тепловом пункте ИТП, насосной распределительной станции)
- Проведен осмотр жилого дома на пролив в подвальном помещении.
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (с1 по 16эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (3,6,8,10,12эт.)
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании
- Получение документов из паспортного стола.
- Вывоз КГМ
- Замена трубы Ду 40-1,5м на циркуляции ГВС
- Установка фильтра на циркуляции ГВС
- Установка вентиля на циркуляции ГВС Ду- 40
- Украшение МОП ко Дню защитника Отечества

Март

- Проведена регулировка тепловых параметров системы отопления
- Проведена регулировка тепловых параметров системы ГВС
- Проведен технический осмотр инженерных сетей и оборудования водоотведения.
- Контрольные показания индивидуальных приборов учета в квартирах должников.
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Подготовка и отправка заказных уведомлений о задолженности через почту.
- Проводились ППР (планово предупредительные работы)
-ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков;
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю
- Очистка козырьков над входом в подъезд от мусора и снега.
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании
- Контрольные показания с представителями МУП «Водоканал»
- Замена эл. ламп в МОП – с 1 по 16 эт., в подвальном помещении(29шт.)
- Работа по квитанциям с жителями
- Оформление договоров на техническое обслуживание с вновь въехавших жителей.
- Украшение МОП к 8 Марта

Апрель

- Проведен технический осмотр ливневой и дренажной канализации жилого дома.
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (с 1 по 16этаж.)

- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (с 1 по 16эт.)
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Освещение подвального помещения (замена перегоревших ламп)
- Ремонт дверей на переходных лоджиях, в тамбурах
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю
- Подготовка и сопровождение отчетов в МБУ
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Заключение договоров на техническое обслуживание с вновь въехавшими жителями.
- Контрольные показания с представителями Электросетьевой компании.

Май

- Озеленение дворовой территории (посадка цветов) с периодической прополкой и поливкой.
- Завоз земли
- Разбивка клумб
- Замена земли в вазонах
- Отключение и консервация системы отопления
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (с1 по 16эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (5,15эт.)
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю.
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Контрольные показания с представителями Электросетьевой компании
- Ремонт двух смесителей в квартире
- Обследование сантехники в квартире
- Обследование счетчика в квартире
- Укрепление железа на парапете козырька входной группы
- Смена арматуры в квартире
- Замена 2-х счетчиков в квартире
- Замена тройника Ду-100 в перекрытии из кв. №5 в подвал.
- Обработка подвального помещения
- Укрепление железа на парапете козырька над входом в подъезд.
- Ремонт и частичная покраска козырька над входной группой.
- Установка вводного автомата на квартиру
- Включил автомат уличного освещения
- Работа с вышкой (ремонт проводки и замена лампы на столбе дворового освещения)
- Частичная покраска надписей на дверях в МОП.

Июнь

- Проведен технический осмотр системы вентиляции.
- Проведен технический осмотр системы пожарной сигнализации.
- Промывка теплообменников
- Гидропневмопромывка системы теплоснабжения

- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Подготовка и отправка заказных уведомлений о задолженности через почту.
- Покос травы
- Подключение поливочного шланга
- Прополка и поливка цветов и кустарников.
- Проводились ППР (планово предупредительные работы)
 - ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков;
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю.
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании
- Контрольные показания с представителями МУП «Водоканал»
- Создание комиссии и обследование балконов не заселенных квартир на предмет протечки.
- Запенивание примыкания рам на балконах не заселенных квартир 14,15 этаж.
- Работы с перезаключением договоров на техническое обслуживание

Июль

- Замена манометров
- Замена термометров
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Покос травы
- Ремонт дверей на переходных лоджиях, в тамбурах
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (с 1 по 16эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (с 1 по 16 эт.)
- Освещение технического этажа (замена перегоревших ламп)
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю.
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании
- Штукатурно-малярный ремонт 2-х тамбуров холл 1 этажа.
- Обследование балконов с привлечением верхолазов 12,13,14,15,16 этаж.
- Установка доводчиков на тамбурные двери.
- Работы с перезаключением договоров на техническое обслуживание

Август

- Ревизия и проверка работы циркуляционных насосов системы отопления.
- Проведена опрессовка трубопровода системы отопления. Участок трубопровода готов к эксплуатации.
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (с 1 по 16 эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (с 1 по 16 эт.)
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Покос травы
- Прополка и поливка цветов и кустарников

- Подготовка и отправка заказных уведомлений о задолженности через почту.
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю.
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании
- Плановый осмотр технического состояния подготовки дома к отопительному сезону и составления актов.
- Регулировка доводчиков на входных группах.
- Работы с перезаключением договоров на техническое обслуживание

Сентябрь

- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании
- Контрольные показания с представителями МУП «Водоканал»
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Проводились ППР (планово предупредительные работы)
-ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков;
- Подготовка и отправка заказных уведомлений о задолженности через почту.
- Заделка щелей подрядной организацией на лоджиях 14,15 эт. С внутренней стороны балконов.
- Работы с перезаключением договоров на техническое обслуживание

Октябрь

- Проведен запуск системы отопления жилого дома.
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (с 1 по 16 эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (с 1 по 16эт.)
- Очистка козырьков над входом в подъезд от мусора и снега.
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю.
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Заделка щелей с привлечением верхолазов на лоджиях 14,15,16 эт. по фасаду.
- Производилась экспертиза воды на соответствие качества АО «Реагенты водоканала»
- Периодическое техническое освидетельствование лифтов.
- Работы с перезаключением договоров на техническое обслуживание

Ноябрь

- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (с 1 по 16 эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (с 1 по 16 эт.)
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю.

- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Работы с перезаключением договоров на техническое обслуживание

Декабрь

- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив
- Проводились ППР (планово предупредительные работы)
 - ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков с помощью пылесоса;
- Установка елки в МОП на 1 этаже.
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю.
- Списание показаний общедомовых приборов учета.
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании
- Контрольные показания с представителями МУП «Водоканал»
- Работы с перезаключением договоров на техническое обслуживание

Подготовка и сопровождение документов МБУ (по запросу).

Получение документов из паспортного стола (ежемесячно).

Подготовка и отправка заказных уведомлений о задолженности по коммунальным услугам через почту.

Проверка состояния запорно-регулирующей арматуры системы отопления и системы ГВС в чердачных и подвальных помещениях.

Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления при запуске и в течении всего отопительного периода.

Проверка и прочистка канализационного трубопровода 1 раз в год и по мере образования засоров.

Очистка чердаков и подвалов от мусора (по необходимости) производится 1 раз в год.

Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков производится 1 раз в год.

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общественного пользования, мелкий ремонт электрооборудования) производится по мере необходимости.

Очистка козырьков над входом в подъезд от мусора и снега.

Вычищены приямки подвала вокруг дома.

Производилась дератизация подвального помещения 1 раз в квартал.

Техническое обслуживание лифтового оборудования производит ООО «Средураллифт»

Осмотры лифтов, устранение неисправности лифтов, возникшим по техническим причинам.

Подготовка лифтов к техническому освидетельствованию.

Ответственный по пожарной безопасности Бачук А.М., управляющая Заморина Е.А. проводит проверку: исправности канализационных вытяжек 1 раз в год.

наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 раз в год.

произведен осмотр систем ОПС, пожаротушения, оповещения, дымоудаления.

Отчет о работе юридического отдела

Работа с надзорными и контролирующими органами государственной власти

1. Сопровождение процесса проведения выездной внеплановой проверки Управлением государственной жилищной инспекции Свердловской области

Работа с собственниками.

Письменные ответы на заявления и обращения жителей.

Контрольные списания показаний индивидуальных приборов учета в квартирах по просьбе жителей

Замена индивидуальных приборов учета в квартирах по обращению жителей

Подготовка документации к поверке индивидуальных приборов учета.

Прочее

Услуги по уборке мест общего пользования, придомовой территории осуществляется регулярно сотрудниками ООО «УЖК «Адом»

Расценки на услуги по уборке рассчитаны исходя из уборочных площадей и набора услуг.

Силами ООО «ЭКО система» вывоз ТБО ежедневно.

Совместно силами ООО «УЖК «Адом» и ООО «ЭКО система» вывоз крупногабаритного мусора (КГМ) производится по мере необходимости.

Обслуживание домофонной системы ООО «Бастион»

Охранные услуги производит ЧОП «Багратион»

Между ООО «УЖК «Адом» и операторами связи заключены договоры о предоставлении возможности на возмездной основе использовать элементы многоквартирного дома № 6/3 по ул. Онуфриева для размещения оборудования.

Благодаря этому собственники имеют возможность пользоваться телевидением, телефонной связью, и интернетом. Ежемесячно бухгалтерией УЖК, выставляются счета за аренду этих площадей и денежные средства, поступившие от аренды, являются доходами собственников дома.

Начисления собственникам дома по статье «содержание и текущий ремонт» производится по муниципальному тарифу, согласно Постановлению Администрации г. Екатеринбурга от 05.08.2014г. № 2206 О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИИ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА, ОТ 21.06.2012г № 2674 «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СТАВОК ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ»