

Отчёт
Управляющей Жилищной Компании «Адом»
о проделанной работе по объекту
многоквартирный жилой дом № 17-А по ул. Репина за 2015год.

Уважаемые собственники.

Предлагаем Вашему вниманию ежегодный годовой отчет о проделанной работе управляющей жилищной компании «Адом» по объекту «многоквартирный жилой дом № 17-А по ул. Репина в г. Екатеринбург» за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г.

Многоквартирный жилой дом № 17-А по ул. Репина г. Екатеринбурга введен в эксплуатацию в 2010 году.

ООО «УЖК «Адом» начала работы по обслуживанию объекта 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 Лазарева Ольга Дмитриевна, слесарь – сантехник Станко Игорь Михайлович, электрик Рамазанов Наиль Магафурович, 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, рассылаются уведомления по почте с отметкой о получении.

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 также 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 течение 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

- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в местах общего пользования (МОП)
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд по мере поступления заявок и выявления при осмотре.
- 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;

- Обследование кровли и очищение сливных воронок
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Сопровождение списания показаний приборов учета представителем ОАО «ЕЭСК»
- Сопровождение списания показаний приборов учета МУП «Водоканал»
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания (еженедельно)
- Работа с документами по плановой поверке индивидуальных приборов учета воды
- Работа с документами
- Прием граждан

Февраль

- Проведен технический осмотр запорной арматуры системы холодного водоснабжения (ХВС) инженерных сетей и оборудования водоотведения.
- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в подвальном помещении (в индивидуальном тепловом пункте ИТП, насосной)
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Работа по заявкам жильцов
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Произведена уборка и вывоз снега
- Сопровождение снятия показаний приборов учета представителем ОАО «ЕЭСК»
- Контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета в квартирах собственников
- Работа со специалистами ЧОП «Президент»
- Дератизация подвала
- Работа с документами
- Прием граждан
- Работа с документами по плановой поверке индивидуальных приборов учета воды

Март

- Проведена регулировка тепловых параметров системы отопления
- Проведена регулировка тепловых параметров системы ГВС
- Проведен технический осмотр инженерных сетей и оборудования водоотведения.
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Работа по заявкам жильцов
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Произведена уборка и вывоз снега
- Сопровождение снятия показаний приборов учета представителем ОАО «ЕЭСК»
- Контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета в квартирах собственников
- Работа со специалистами ЧОП «Президент»
- Работа с документами
- Прием граждан
- Работа с документами по плановой поверке индивидуальных приборов учета воды

Апрель

- Проведен технический осмотр ливневой и дренажной канализации жилого дома.
- Проведен осмотр автоматического регулятора температуры горячего водоснабжения (ГВС)
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках

- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Проводились ППР (планово предупредительные работы)
 - ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков с помощью пылесоса; Работа по заявкам жильцов
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Сопровождение снятия показаний приборов учета представителем МУП «Водоканал»
- Сопровождение снятия показаний приборов учета представителем ОАО «ЕЭСК»
- Прием граждан
- Дератизация подвала
- Работа с документами по плановой поверке индивидуальных приборов учета воды
- Работа с документами
- Работа со специалистами ЧОП «Президент»

Май

- Отключение и консервация системы отопления
- Проведен профилактический осмотр системы горячего водоснабжения
- открытие продухов в подвальном помещении
- Освещение технического этажа (замена перегоревших ламп)
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Работа по заявкам жильцов
 - Открытие продухов в подвальном помещении
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Сопровождение снятия показаний приборов учета представителем ОАО «ЕЭСК»
- Покраска малых форм и скамеек на детской площадке
- Работа с документами
- Контроль за уборкой территории двора
- Работа с документами по плановой поверке индивидуальных приборов учета воды
- Прием граждан

Июнь

- Проведена чистка фильтра грубой очистки на подающем и обратном трубопроводе ТС
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
 - Проведен технический осмотр системы вентиляции
- Озеленение дворовой территории (посадка кустарников, деревьев, цветов) с периодической прополкой и поливкой
 - Подключение поливочного шланга
- Завоз песка
- Завоз земли
- Восстановление газонов
- Покос травы
- Окраска поребриков
- Генеральная уборка МОП жилого дома (влажная уборка стен, окон, дверей)
- Работа по заявкам жильцов
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Сопровождение списания показаний приборов учета представителем ОАО «ЕЭСК»
- Прием граждан
- Сдача документов по поверке индивидуальных приборов учета воды
- Работа с документами

Июль

- Промывка теплообменника
- Проверка и корректировка режима работы насосной станции ХВС
- Проведена опрессовка трубопровода системы отопления
- Покос травы
- Полив и регулярная прополка цветов
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Проводились ППР (планово предупредительные работы) 4 раза в год.
-ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков с помощью пылесоса;
- Работа по заявкам жильцов
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Сопровождение снятия показаний приборов учета представителем ОАО «ЕЭСК»
- Сопровождение снятия показаний приборов учета представителем МУП «Водоканал»
- Работа с документами

Август

- Проведена чистка фильтра грубой очистки на и обратном трубопроводе ТС и домовом контуре системы отопления
- Ревизия и проверка работы циркуляционных насосов системы отопления
- Проведена опрессовка трубопровода системы отопления.
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Проводились ППР (планово предупредительные работы)
-ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков с помощью пылесоса;
- Плановый осмотр технического состояния подготовки дома к отопительному сезону и составления актов.
- Замена коллектора ГВС
- Списание показаний приборов учета общедомовых
- Сопровождение снятия показаний приборов учета представителем ОАО «ЕЭСК»
- Полив и регулярная прополка цветов
- Работа с документами

Сентябрь

- Плановый осмотр технического состояния подготовки дома к отопительному сезону и составления актов.
- Проведен запуск системы отопления жилого дома.
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Производилась очистка кровли
- Генеральная уборка МОП жилого дома (влажная уборка стен, окон, дверей)
Закрытие продухов в подвальном помещении
Консервация поливочного шланга
- Проведен осмотр поворотных задвижек на теплообменниках горячего водоснабжения
- Сопровождение снятия показаний приборов учета представителем ОАО «ЕЭСК»
- Списание показаний приборов учета общедомовых
- Работа с документами

Октябрь

- Перенавешивание дверных пружин на тамбурные двери и **переходные лоджии**
- Ремонт и частичная замена дверных доводчиков
- Проведена ревизия тепловых параметров системы отопления жилого дома

- Проведена ревизия кабельных электролиний в подвальном помещении
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Проводились ППР (планово предупредительные работы)
 - ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков с помощью пылесоса;
- Работа по заявкам жильцов
- Забор воды на качество
- Переосвидетельствование лифтов
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Сопровождение снятия показаний приборов учета представителем ОАО «ЕЭСК»
- Сопровождение снятия показаний приборов учета представителем МУП «Водоканал»
- Работа с документами
- Прием граждан

Ноябрь

- Проведен осмотр и ревизия инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения (ХВС, ГВС)
- Обследование кровли по мере необходимости
- Производилась очистка кровли
- Произведен технический осмотр запорной арматуры системы ХВС, ГВС с ревизией (ремонт) при необходимости.
- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в подвальном помещении (в индивидуальном тепловом пункте ИТП, насосной распределительной станции)
- Проведена регулировка тепловых параметров системы отопления
- Проведена регулировка тепловых параметров системы ГВС
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Работа по заявкам жильцов
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Плановая замена счетчика общедомового ХВС
- Уборка и вывоз снега
- Сопровождение снятия показаний приборов учета представителем ОАО «ЕЭСК»
- Работа с документами
- Прием граждан

Декабрь

- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Проведен плановый осмотр лифтовых кабин на световой эффект
- Работа по заявкам жильцов
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Проведена чистка фильтра грубой очистки на подающем трубопроводе ТС
- Сборка, установка и украшение елки к Новому году
- Сопровождение снятия показаний приборов учета представителем ОАО «ЕЭСК»
- Прием граждан
- Работа с документами

Проведен технический осмотр инженерных сетей и оборудования водоотведения.
Проведен технический осмотр ливневой и дренажной канализации жилого дома.
Промывка теплообменников
Гидропневмопромывка системы теплоснабжения
Озеленение дворовой территории (посадка кустарников, деревьев, цветов) с периодической прополкой и поливкой
Завоз песка
Завоз земли с восстановлением газонов
Покос травы
Окраска поребриков
Ремонт дверей на переходных лоджиях, в тамбурах
Замена манометров
Замена термометров
Освещение технического этажа (замена перегоревших ламп)
Отключение и консервация системы отопления
Проведена чистка фильтра грубой очистки на подающем и обратном трубопроводе ТС
Ревизия и проверка работы циркуляционных насосов системы отопления
Проведена опрессовка трубопровода системы отопления
Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (ежемесячно)
Проводились ППР (планово предупредительные работы) 4 раза в год.
-ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков с помощью пылесоса;
Плановый осмотр технического состояния подготовки дома к отопительному сезону и составления актов.
Проведен запуск системы отопления жилого дома.
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.
Вывоз снега
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.
Генеральная уборка МОП жилого дома (влажная уборка стен, окон, дверей, плинтусов, перил) два раза в год весной и осенью
Производилась дератизация подвального помещения 1 раз в квартал.

Также выполнены работы с застройщиком по устранению дефектов:

Техническое обслуживание лифтового оборудования производит ООО «Средураллифт»
Осмотры лифтов, устранение неисправности лифтов, возникших по техническим причинам.

Подготовка лифтов к техническому освидетельствованию.

Ответственный по пожарной безопасности Бачук А.М., управляющая Лазарева О.Д. 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

Работа с собственниками.

Прочее

приобретение и установка елки на детской площадке

Закрытие и открытие продухов в подвальном помещении

Закрытие и открытие задвижек на опрессовки

Ремонт преобразователей расходомеров

Освещение подвального помещения (замена перегоревших ламп)

Приобретение и подключение поливочного шланга

Контрольные списания показаний счетчиков индивидуальных приборов учета в квартирах по просьбе жителей

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 «ЭКОВЫВОЗ» вывоз крупногабаритного мусора (КГМ) производится по мере необходимости.

Обслуживание домофонной системы ООО «Бастион»

Между ООО «УЖК «Адом» и операторами связи заключены договоры о предоставлении возможности на возмездной основе использовать элементы многоквартирного дома № 17-А по ул. Репина 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»