

Отчёт
Управляющей Жилищной Компании «Адом»
о проделанной работе по объекту
многоквартирный жилой дом № 32 по ул. Циолковского за 2015год.

Уважаемые собственники.

Предлагаем Вашему вниманию ежегодный годовой отчет о проделанной работе управляющей жилищной компании «Адом» по объекту «многоквартирный жилой дом № 32 по ул. Циолковского в г. Екатеринбург» за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г.

Многоквартирный жилой дом № 32 по ул. Циолковского г. Екатеринбурга введен в эксплуатацию в 2011 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 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, диспетчера (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 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

- 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 (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявления при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Списание показаний общедомовых приборов учета.
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- 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 (по мере необходимости)
- 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 (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Контрольные показания с представителями Электросетьевой компании
- Получение документов из паспортного стола.

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)
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- 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
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Контрольные показания с представителями МУП «Водоканал»
- Контрольные показания с представителями Электросетьевой компании

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 (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)

- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- 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
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании

Май

- Озеленение дворовой территории (посадка кустарников, деревьев, цветов) с периодической прополкой и поливкой
- 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 (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Завоз песка в песочницу
- Замена земли в вазонах
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю.
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании

Июнь

- Проведена чистка фильтра грубой очистки на подаче ГВС.
- 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
- Приобретение и подключение поливочного шланга
- 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
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Контрольные показания с представителями МУП «Водоканал»
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании

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 (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю.
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Ремонт усадочных трещин по стенам и дверным откосам в МОП и в машинном помещении 2 подъезда.
- Ремонт стен и откосов 1 этаж 1,2 подъезд.
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании

Август

- Проведена чистка фильтров грубой очистки на обратном трубопроводе ТС и домовом контуре системы отопления.
- 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 (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Покос травы
- Подготовка и отправка заказных уведомлений о задолженности через почту.
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю.
- Окраска тротуарных поребриков
- Окраска нащельника на дверях переходных лоджий.
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Разметка дорожного перехода (зебра), установка двух знаков (пешеходный переход), разметка дорожного полотна под автомобили.
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании
- Плановый осмотр технического состояния подготовки дома к отопительному сезону и составления актов.

Сентябрь

- Замена водомера ХВС
- Обрезка кустарников
- Списание показаний общедомовых приборов учета

- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Контрольные показания с представителями МУП «Водоканал»
- 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)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- 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.
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю.
- Освещение подвального помещения (замена перегоревших ламп)
- Проведен запуск системы отопления жилого дома.

Октябрь

- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под. с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Очистка козырьков над входом в подъезд от мусора и снега.
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- 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)
- Посадка кустарников около контейнерной площадки по предписанию Роспотребнадзора.

Ноябрь

- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Укладка напольной плитки 2 подъезд – 11 этаж в лифтовом холле, 1 подъезд – 2 этаж
- 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)

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

- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд по мере поступления заявок и выявления при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Замена плафонов в МОП, на лестничных клетках, по мере поступления заявок и выявления при осмотре (1 под. с 1 по 12эт.,2под.с 1 по 12 эт.,3 под. с 1 по 9 эт.)
- Проводились ППР (планово предупредительные работы)
 - ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков с помощью пылесоса;
- Установка елки на детской площадке.
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в неделю.
- Списание показаний общедомовых приборов учета.
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Контрольные показания с представителями МУП «Водоканал»
- Контрольные показания с представителями Электросетевой компании

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.

Генеральная уборка МОП жилого дома (влажная уборка стен, окон, дверей, плинтусов, перил) 2 раза в год

Производилась дератизация подвального помещения 1 раз в квартал.

Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО «УКС- Строй»

Укладка напольной плитки 2 подъезд – 11 этаж в лифтовом холле, 1 подъезд – 2 этаж

Ремонт стен спусков в подвал – восстановление целостности штукатурного и покрасочного слоя

Техническое обслуживание лифтового оборудования производит ООО «Монтажная Лифтовая компания»

Осмотры лифтов, устранение неисправности лифтов, возникших 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 федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека Свердловской

области. Протокол об административном правонарушении о переносе контейнерной площадки (от 03.06.2015г., от 20.11.2015г., 14.12.2015г.)

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 по заявлению жителей

Прочее

Закрытие и открытие задвижек на опрессовки по телефонограмме тепловых сетей

Закрытие и открытие продухов в подвальном помещении

Приобретение и установка елки на детской площадке

Установка доводчика на тамбурную дверь 2,3 подъезд

Освещение подвального помещения (замена перегоревших ламп)

Перезаключение договоров

Составление документов и сопровождение в другие инстанции

Осмотр незаселенных квартир с жителями по распоряжению администрации

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 вывоз ТБО ежедневно.

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

Обслуживание домофонной системы ООО «Бастион»

Охранные услуги производит ООО «Скиф-М»

Между ООО «УЖК «Адом» и операторами связи заключены договоры о предоставлении возможности на возмездной основе использовать элементы многоквартирного дома № 32 ул. Циолковского 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»