

Отчёт
Управляющей Жилищной Компании «Адом»
о проделанной работе по объекту
многоквартирный жилой дом № 109 по ул. Щорса за 2015год.

Уважаемые собственники.

Предлагаем Вашему вниманию ежегодный годовой отчет о проделанной работе управляющей жилищной компании «Адом» по объекту «многоквартирный жилой дом № 109 по ул. Щорса в г. Екатеринбург» за период с 15.04.2015г. по 31.12.2015г.

Многоквартирный жилой дом № 109 по ул. Щорса г. Екатеринбурга введен в эксплуатацию в 2015 году.

ООО «УЖК «Адом» начала работы по обслуживанию объекта с апреля 2015 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 Коновалова Светлана Александровна, инженер Фефелов Алексей Борисович, мастер Замараева Ксения Юрьевна, слесарь – сантехник Киряков Андрей Петрович, электрик Рамазанов Наиль, специалист по пожарной сигнализации Курбачев А.М

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;

контроль за техническим состоянием и использованием объекта;

предоставлением коммунальных и иных услуг;

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:

Апрель

- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в местах общего пользования (МОП)
- Проведен осмотр инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения (ХВС, ГВС)
- Обследование кровли и очищение сливных воронок при необходимости
- Произведен технический осмотр запорной арматуры системы ХВС, ГВС с ревизией (ремонт) в подвальном помещении при необходимости
- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в подвальном помещении, паркинга (в индивидуальном тепловом пункте ИТП, насосной распределительной станции, дренажной насосной)
- Проведен осмотр жилого дома на пролив в подвальном помещении.

- Приемка дома на техническое обслуживание,
- Передача ключей от МОП, коллекторных
- Приемка СПП «Роса»
- Приемка ключей от почтовых ящиков
- Приемка ключей от этажных эл.щитков
- Приемка ключей от проданных квартир
- Приемка терморегуляторов
- Приемка видеодомофонов
- Приемка документации
- Оформление договоров на техническое обслуживание с новыми собственниками
- Подготовка и сопровождение отчетов в МБУ
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)

Май

- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в местах общего пользования (МОП)
- Проведен осмотр инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения (ХВС, ГВС)
- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в подвальном помещении, паркинга (в индивидуальном тепловом пункте ИТП, насосной распределительной станции, дренажной насосной)
- Обследование кровли и очищение сливных воронок
- Произведен технический осмотр запорной арматуры системы ХВС, ГВС с ревизией (ремонт) в подвальном помещении при необходимости.
- Оформление договоров на техническое обслуживание с новыми собственниками
- Отключение и консервация системы отопления
- Обследование сантехники в квартирах по необходимости
- Периодическая прополка и полив кустарников
- Подготовка лифтов к техническому обслуживанию
- Введение в эксплуатацию лифтов
- Установка контейнеров
- Приемка дома на техническое обслуживание,
- Передача ключей от МОП, коллекторных, колясочных
- Приемка СПП «Роса»
- Приемка ключей от почтовых ящиков
- Приемка ключей от этажных эл.щитков
- Приемка ключей от проданных квартир
- Приемка терморегуляторов
- Приемка документации
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Письменные ответы на заявления и обращения жителей кв. № 323,349
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Вывоз КГМ

Июнь

- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в местах общего пользования (МОП)

- Проведен осмотр 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 при необходимости.
- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в подвальном помещении, паркинга (в индивидуальном тепловом пункте ИТП, насосной распределительной станции, дренажной насосной)
- Оформление договоров на техническое обслуживание с новыми собственниками
- Периодическая прополка и поливка кустарников.
- Проведена чистка фильтра грубой очистки на подаче ГВС.
- Приемка благоустройства
- Проведен технический осмотр системы вентиляции.
- Подготовка и передача ключей ЧОО « Скиф-М»
- Проведен технический осмотр системы пожарной сигнализации.
- Гидропневмопромывка системы теплоснабжения
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Покос травы
- Приобретение и подключение поливочного шланга
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в месяц.
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Приемка паркинга и технических помещений
- Нумерация выходов в паркинге
- Контрольные показания с представителями МУП «Водоканал»
- Контрольные показания с представителями электросетевой компании
- Вывоз КГМ
- Обследование сантехники в квартирах по необходимости
- Письменные ответы на заявления и обращения жителей кв.№ 164,247,261,323
-

Июль

- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в местах общего пользования (МОП)
- Проведен осмотр инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения (ХВС, ГВС)
- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в подвальном помещении, паркинга (в индивидуальном тепловом пункте ИТП, насосной распределительной станции, дренажной насосной)
- Обследование кровли и очищение сливных воронок
- Произведен технический осмотр запорной арматуры системы ХВС, ГВС с ревизией (ремонт) в подвальном помещении при необходимости.
- Оформление договоров на техническое обслуживание с новыми собственниками
- Оформление договоров на техническое обслуживание паркинга
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Подключение горячего водоснабжения МКД (ГВС)
- Установка полусфер
- Регулировка дверей на переходных лоджиях, в тамбурах
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в месяц.

- Письменные ответы на заявления и обращения жителей кв. № 25,111,117,169,263,271,273,315,326,358,359,380
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Контрольные показания с представителями электросетевой компании
- Вывоз КГМ
- Обследование сантехники в квартирах при необходимости

Август

- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в местах общего пользования (МОП)
- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в подвальном помещении, паркинга (в индивидуальном тепловом пункте ИТП, насосной распределительной станции, дренажной насосной)
- Обследование кровли и очищение сливных воронок
- Произведен технический осмотр запорной арматуры системы ХВС, ГВС с ревизией (ремонт) при необходимости в подвальном помещении.
- Оформление договоров на техническое обслуживание с новыми собственниками
- Оформление договоров на техническое обслуживание с паркинг
- Проведена чистка фильтров грубой очистки на обратном трубопроводе ТС и домовом контуре системы отопления.
- Ревизия и проверка работы циркуляционных насосов системы отопления.
- Письменные ответы на заявления и обращения жителей кв. № 142,346,365,386
- Приемка УКУТ
- Проведена опрессовка трубопровода системы отопления.
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Покос травы
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в месяц.
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Плановый осмотр технического состояния подготовки дома к отопительному сезону и составления актов.
- Вывоз КГМ
- Обследование сантехники в квартирах по необходимости
- Контрольные показания с представителями электросетевой компании

Сентябрь

- Списание показаний общедомовых приборов учета
- 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)
- Утепление дверей в эл.щитовых
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в месяц.
- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в подвальном помещении, паркинга (в индивидуальном тепловом пункте ИТП, насосной распределительной станции, дренажной насосной)
- Проведен запуск системы отопления жилого дома.
- Вывоз КГМ

- Обследование сантехники в квартирах по необходимости
- Письменные ответы на заявления и обращения жителей кв. № 53,65,290,291
- Открытие закрытие коллекторных на каждом этаже в каждом подъезде
- Списание показаний ЦО в коллекторных
- Оформление договоров на техническое обслуживание с новыми собственниками
- Оформление договоров на техническое обслуживание с паркинг

Октябрь

- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Контрольные показания с представителями электросетевой компании
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в месяц.
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Оформление договоров на техническое обслуживание с новыми собственниками
- Оформление договоров на техническое обслуживание паркинга
- Вывоз КГМ
- Обследование сантехники в квартирах при необходимости
- Письменные ответы на заявления и обращения жителей кв. № 65,121,161,233,270,356
- Обработка подвального помещения
- Производилась экспертиза воды на соответствие качества АО «Реагенты водоканала»
- Пусконаладка воздушной системы отопления паркинга.
- Открытие закрытие коллекторных на каждом этаже в каждом подъезде
- Списание показаний ЦО в коллекторных

Ноябрь

- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд, по мере поступления заявок и выявлении при осмотре
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Контрольные показания с представителями электросетевой компании
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в месяц.
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Оформление договоров на техническое обслуживание с новыми собственниками
- Оформление договоров на техническое обслуживание паркинга
- Вывоз КГМ
- Обследование сантехники в квартирах при необходимости
- Письменные ответы на заявления и обращения жителей кв. № 15,51,62,65,111,164,167,168,169,204,225,240,250,251,267,268,283,287,356,361,373,399,419,489
- Производилась экспертиза воды на соответствие качества АО «Реагенты водоканала»
- Пусконаладка воздушной системы отопления паркинга.
- Открытие закрытие коллекторных на каждом этаже в каждом подъезде
- Списание показаний ЦО в коллекторных

Декабрь

- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания, технического этажа и подвального помещения (еженедельно)
- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в подвальном помещении, паркинга (в индивидуальном тепловом пункте ИТП, насосной распределительной станции, дренажной насосной)
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив
- Установка елки на детской площадке.
- Осмотр незаселенных квартир 1 раз в месяц.
- Списание показаний общедомовых приборов учета.
- Проверка комплектации пожарных шкафов
- Контрольные показания с представителями МУП «Водоканал»
- Контрольные показания с представителями электросетевой компании
- Оформление договоров на техническое обслуживание с новыми собственниками
- Оформление договоров на техническое обслуживание с паркинг
- Письменные ответы на заявления и обращения жителей кв. № 34,65,89,127,135,166,169,287,323
- Украшение МОП к новому году
- Вывоз КГМ
- Обследование сантехники в квартирах при необходимости
- Периодическое техническое освидетельствование лифтов
- Открытие закрытие коллекторных на каждом этаже в каждом подъезде
- Списание показаний ЦО в коллекторных

Очистка чердаков и подвалов от мусора (по необходимости) производится 1 раз в год. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общественного пользования, мелкий ремонт электрооборудования) производится по мере необходимости.

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

Производилась дератизация подвального помещения 1 раз в квартал.

Уборка придомовой территории от снега с использованием спецтехники.

Также выполнены работы с застройщиком по устранению дефектов:

Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО «НКС-Девелопмент»

Укладка напольной плитки 1 подъезд – 4,11,14,15,17 этаж в лифтовом холле,

Восстановление целостности штукатурного и покрасочного слоя в МОП

Техническое обслуживание лифтового оборудования производит ООО

«Лифтмонтаж-1»

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

Подготовка лифтов к техническому освидетельствованию.

Ответственный по пожарной безопасности Бачук А.М., управляющая Коновалова С.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

Сопровождение процесса проведения выездной внеплановой проверки Управлением государственной жилищной инспекции Свердловской области
(№ 29-04-08-855)

Работа с собственниками

Письменные ответы на заявления и обращения жителей
Контрольные списания показаний индивидуальных приборов учета в квартирах по просьбе жителей
Прием и оформление заявок по гарантийному ремонту от собственников

Прочее

Закрытие и открытие задвижек на опрессовки по телефонограмме тепловых сетей
Приобретение и установка елки на детской площадке
Ремонт доводчика на двери переходных лоджий и МОП
Освещение подвального помещения (паркинга) с заменой перегоревших ламп
Устранение течи на приборе отопления в МОП 2 подъезд – 13 этаж
Замена замков на технические помещения при необходимости
Установка врезных замков в технические помещения
Составление договоров на обслуживание с собственниками/ нанимателями
Составление договоров на обслуживание паркинга
Составление документов и сопровождение в другие инстанции
Осмотр придомовой территории ежедневно
Контроль выполнения уборки МОП и придомовой территории
Размещение информации на досках объявлений

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 «Петруня»

Охранные услуги производит ЧОП «Скиф-М»

Между ООО «УЖК «Адом» и операторами связи заключены договоры о предоставлении возможности на возмездной основе использовать элементы многоквартирного дома № 109 ул. Щорса 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»