

Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления за 2014 год по адресу г.Санкт-Петербург пр. Тореза д.44 к.2

Техническое обслуживание.

1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализации.

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы на оборудовании систем.
- Сезонное обслуживание систем.

1.1. Регламентные работы по технической эксплуатации систем.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Контроль параметров теплоснабжения, теплопотребления и водоснабжения
2. Контроль параметров теплоснабжения и водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе отопления, в системе горячего водоснабжения, в системе вентиляции, на вводе водомерного узла, в системе холодного водоснабжения, в системе пожарного водопровода.
3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
4. Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет: целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.
5. Внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редуцирующих клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет: отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
6. Осмотр дренажных приемков и стоков на предмет отсутствия загрязнения и заполнения водой.
7. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет: освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
8. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.
9. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редуцирующих и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
10. Проверка срабатывания автоматических (механических) аварийных устройств, насосов подпитки пожарного трубопровода, а также эффективности их работы.

1.2. Профилактические работы.

1. Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения, в коллекторных шкафах отопления ГВС и ХВС.
2. Чистка внутренней поверхности измерительных приборов.
3. Промывка трубопроводов.
4. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
5. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

1.3. Сезонное обслуживание.

1. Отключение, включение оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в конце и в начале отопительного сезона, а также для проведения профилактических мероприятий.
2. Проведение промывки систем отопления и ГВС - 2 раза за отчетный период.
3. Гидропневматическая промывка теплообменников в ИТП – 2 раза за отчетный период.

4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность - 2 раза за отчетный период.
5. Проведение метрологической поверки измерительных приборов: тепловычислители – 2 шт. расходомеры – 6 шт. термосопротивления – 6 шт. манометры – 35 шт.
6. Предъявление готовности систем теплоснабжения, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2014-2015 гг. в ресурсоснабжающие организации.
7. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2014-2015 гг.
8. Замена балансировочных клапанов на стояках отопления – 7 шт.
9. Замена редуктора давления в ИТП – 1 шт.
10. Замена регулятора перепада давления – 1 шт.
11. Установлен дополнительный насос секция 4 для циркуляции ГВС.
12. Установка терморегулирующих клапанов на стояках циркуляции ГВС 1 и 2 секции – 8шт.

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.

1. Были произведены испытания защитных средств в ГРЩ, ВРУ (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения, изолирующая штанга, переносное заземление).
2. В течение отчетного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений предоставлялась документация:
 - согласование проектов электроснабжения – 4 шт.
 - заверенные копии исполнительной документации – 6 шт.
3. Ежемесячно предоставлялся отчет о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ОАО «Петербургская Сбытовая Компания».

2.2. Регламентные работы

За отчетный период согласно регламента выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов, освещение мест общего пользования (МОП):

1. Ежедневно проводился визуальный осмотр ГРЩ;
2. 1 раз в месяц проводилась уборка пыли в ГРЩ;
3. 1 раз в месяц проводился визуальный осмотр, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена ламп освещения:
 - Люминесцентных ламп – 102
 - Ламп накаливания – 46
 - Энергосберегающих ламп – 58
6. Ремонт светильников наружного освещения – 2 шт.
7. Испытание средств защиты

3. Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Периодические замеры вытяжного воздуха в жилых и технических помещениях.

2. Консультация и настройка параметров приточно-вытяжных установок во встроенных (коммерческих) помещениях.
3. Сезонный перевод систем вентиляции жилого дома в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
4. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений, настройка и балансировка потока вытяжного воздуха.
5. Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции, по текущему обслуживанию систем вентиляции выполнено 28 заявок, выдано 2 предписания о нарушении правил пользования общедомовой вентиляцией.

4. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1. Еженедельный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии.
2. Проведено периодическое техническое освидетельствование экспертной организацией ИКЦ «Техэксперт сервис» (в августе 2014г.)
3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией ЗАО «КОНЕ ЛИФТС» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».
4. Произведена замена блока вентилятора частотного привода:
1 парадная – пассажирский; 4 парадная – грузовой; произведена замена платы управления на крыше кабины: 4 парадная – грузовой.

В декабре произведена замена лебедки пассажирского лифта в 1 парадной, проведено техническое освидетельствование.

В рамках договора на ТО лифтов производилась замена перегоревших ламп в кабинах лифтов, замена вышедших из строя кнопок.

В профилактических целях проводилась на всех лифтах разборка и чистка тахометров лебедок (датчик обратной связи по скорости).

Содержание дома и придомовой территории.

1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Придомовая территория

1. Установка контейнера для сбора макулатуры
2. Установка ограничительных столбиков для предотвращения парковки на тротуаре –2 шт.
 - Ремонт ЛКП пандуса.
 - Произведена покраска полусфер – 41 шт.
 - Произведена подсыпка песчаного отсева на прогулочные дорожки.
 - Обслуживанию зеленых насаждений газонов внутридворовой территории.
 - Заасфальтирована яма на въезде перед шлагбаумом.

1.2. Места общего пользования

1. Ремонт и обслуживание движущихся частей фурнитуры дверей МОП –39 заявок.
2. Ремонт дверей МОП, регулировка закрывания – 45 заявок.
3. Замена и регулировка дверных доводчиков в МОП –30 заявок.
4. Произведена герметизация примыканий к вентиляционным камерам и парапетам (крыша).
5. Установлены отбойники на переходных балконах – 124 шт.

2. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

В соответствии с сервис-планом проводились работы по уборке МОП и придомовой территории клининговой компанией ООО «СОЛ СП», обслуживающей жилой комплекс. Ежедневно производился контроль санитарного состояния и графиков уборки со стороны

сотрудников ООО «ЮИТ Сервис». Составлялись претензии-замечания по уборке МОП и придомовой территории.

1. В весенний период произведена помывка фасада на уровне до 1,5 метров
2. Произведена подготовка к весенне-летнему периоду, закуплены поливочные шланги, рассеиватели, лейки и садовый инвентарь. Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.
3. Ежемесячно производились работы по дератизации подвальных помещений дома.
4. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией ЗАО «Спецтранс ЖСК». За отчетный период вывезено 1908 куб. м. В летний период производилось пополнение песком песочниц на детской площадке.
 - В подъездах размещены сменные ковры:
 - Большие ковры – 5 шт.
 - Средние ковры – 4 шт.
 - Маленькие ковры – 3 шт.
5. Закуплен и распределен в газоны растительный грунт, заменены погибшие кусты и деревья.
6. 17 мая организован праздник для жителей «Эко-суббота». Сотрудниками управляющей компании, совместно со специалистами ландшафтного бюро и жителями высажены кусты, однолетники.

Выполнение работ специализированными организациями по договорам с ООО «ЮИТ Сервис»

1. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы ПЗУ (переговорно-замочное устройство), поступило и выполнено – 68 заявок по ремонту, устранению неисправностей и регулировке системы контроля доступа.
2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) специализированной организацией «Антарес».
3. За отчетный период было принято диспетчерской службой и выполнено 20 аварийных заявок из них:
 - сантехнических – 11 шт.
 - электротехнических – 9 шт.

Обеспечение охраны жилого комплекса

- Охрану жилого комплекса осуществляет частная охранная организация **ЧОО «Воевода»:**
1. Было принято и обработано более 2 343 звонков-обращений.
 2. Сотрудники охраны предотвратили 3 попытки хищения номеров с машин на территории жилого комплекса.
 3. За отчетный период для предотвращения преступлений на бытовой почве среди жителей и гостей жилого комплекса сотрудники охранной организации более 30 раз принимали меры без участия сотрудников полиции.
 4. За отчетный период на территории жилого комплекса за распространение рекламной продукции было задержано 5 человек, изъято более 1500 листов макулатуры (рекламных листовок).
 5. В течение 2014 года на территории жилого комплекса сотрудниками охранного предприятия:
 - Осуществлены задержания с передачей в полицию более 43 случаев.
 - Пресечена попытка причинения вреда здоровью жительнице ЖК, с попыткой применения холодного оружия. Лицо, виновное в противоправных действиях, задержано и передано сотрудникам 19 ОП.
 - В результате проведенных мероприятий установлено и задержано лицо, неоднократно совершавшее противоправные действия, связанные с хищением личного имущества граждан. Виновный передан в 19 ОП.
 6. *Пресечено 12 попыток противоправных действий.*
 7. *Найдено и передано собственникам 2 единицы ценного имущества.*

8. Готовились и передавались видеоматериалы по официальным запросам представителей органов МВД по фактам совершения противоправных действий на территории и в домах жилого комплекса

Взаимодействие с надзорными органами

1. Пройдена 1 проверка надзорных органов: Государственная жилищная инспекция (нарушения и замечания устранены).

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. Взаимодействие диспетчерской службы ООО «ЮИТ Сервис» с собственниками жилых и коммерческих помещений

- 1.1. За отчетный период от жителей дома принято и выполнено заявок – 970 шт. в том числе, сантехнических - 336 шт., электротехнических – 356 шт., по работе лифтов – 83 шт., по работе системы ПЗУ - 68 шт.; по комплексному обслуживанию – 99 шт.; по работе вентиляции – 28 шт.
- 1.2. Обработано заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве - 82 шт
- 1.3. За отчетный период по запросу собственников жилых и нежилых помещений предоставлялась документация:
 - согласования проектов электроснабжения – 4 шт.
 - заверенные копии исполнительной документации – 6 шт.
- 1.4. 9 декабря 2014г проведено общее собрание собственников помещений в очной форме, собрание было признано не состоявшимся из-за отсутствия кворума. Голосование перешло в заочную форму с 18.12.14г

2. Взаимодействие техника и управляющего ЖК «Тореза 44 к.2» с собственниками жилых и коммерческих помещений.

Проводились регулярные приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов. Проводилась выдача Договоров, копий схем электроснабжения в квартирах, справок об отсутствии задолженности.

За отчетный период:

1. Проведено более 45 приемов собственников управляющим ЖК «Тореза д.44»;
2. Принято более 250 собственников жилых и коммерческих помещений;
3. 2 раза в неделю проводились приемы жителей техником по эксплуатации;
4. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
5. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций.
6. Оказывались консультации по телефону.
7. Производился визуальный контроль состояния инженерных систем:
 - Осмотры МОП
 - Осмотры кровли
 - Осмотры подвалов
 - Внешнего состояния лифта (плафоны, кнопки, стены)
8. Проверка соблюдения правил пожарной безопасности и правил техники безопасности на рабочем месте.
 - Проверка исправности и наличия оборудования (пожарные рукава, наличие противопожарных знаков и т.д.)
 - Проверка наличия и исправности оборудования, инструмента, спецодежды;
 - Инструктажи и тренинги персонала
 - Ведение необходимых журналов
9. Контроль работы службы охраны.
10. Выдано 2 предписания по поводу нарушения правил пользования общедомовой вентиляцией.
11. Выдано 7 предписаний на уборку мусора и пожароопасных материалов в МОП.

3. Взаимодействие паспортной службы ООО «ЮИТ Сервис» с собственниками жилых и коммерческих помещений.

За отчетный период по адресу: пр. Тореза д.44 к.2 Выдано справок Ф-7, Ф-9 –345шт.

- Принято - 320 собственников;
- Зарегистрировано - 75 человек.
- Снято с учета - 35 человек.

4. Взаимодействие бухгалтерии ООО «ЮИТ Сервис» с собственниками жилых и коммерческих помещений.

Сотрудниками управляющей компании ООО «ЮИТ Сервис» совместно с бухгалтерией регулярно велась работа по информированию должников о необходимости внесения платежей за коммунальные услуги:

1. Бухгалтером ООО «ЮИТ Сервис» проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений:
 - Проведено 9 приемов на объекте.
 - Принято 56 собственников.
2. Еженедельно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
3. За отчетный период направлено 14 письменных претензий с требованием о погашении задолженности.
4. По состоянию на 31.12.2014 г. МКД по адресу: пр. Тореза д.44 к.2, имеется задолженность:
5. общая задолженность руб.- 2697650 количество собственников, не оплативших ЖКУ более чем за три месяца –54.

5. Дополнительные услуги и мероприятия для жителей.

1. На сайте проведены опросы «Дополнительные услуги ЮИТ Сервис», «Качество работы управляющей компании».
2. Организован конкурс детского рисунка «Мой дом, мой двор».
3. Новые услуги:
 - регистрация прав собственности;
 - услуги для автолюбителей (мобильный шиномонтаж, заправка автокондиционеров);
 - установка москитных сеток;
 - теплое остекление лоджий;
 - помывка балконного остекления по коллективным заявкам собственников.