

**Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис»
о выполнении условий договора управления за 2014 год по адресу ул. Композиторов, д. 12, лит.А**

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 редукционных 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, редукционных 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 на оборудовании систем.

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. Очистка дренажных насосов и приемков – 7 шт.
5. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
6. 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 подрядной организацией ЗАО «Каверийон»
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.

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:
 - технические условия на присоединение электроустановок - 2 шт.
 - согласования проектов электроснабжения - 1 шт.
 - заверенные копии исполнительной документации – 4 шт.

2.2. Регламентные работы

За отчетный период, согласно регламенту, было выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов.

1. Ежедневно проводился визуальный осмотр ГРЩ;
2. 1 раз в месяц проводилась уборка пыли в ГРЩ;
3. 1 раз в месяц проводился визуальный осмотр, уборка пыли, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена ламп в количестве 1160 штук.
6. Замена стартеров в светильниках – 25 штук.
7. Испытание электроустановки жилого дома.
8. Испытание средств защиты.
9. В соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 03.09.2013 г. № 681 заключен договор на утилизацию опасных отходов (ртутьсодержащих люминесцентных ламп и энергосберегающих ламп) с ЗАО «ЮНЭП». Осуществляется регулярный вывоз опасных отходов с объекта.

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 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.

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 «Техэкспертсервис» (февраль 2014г.)
3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией ООО «ОТИС Лифт» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».

Выполнение решений общих собраний собственников.

1. Оформление земельного участка в общедолевую собственность – документы в работе.
2. Установлен павильон для сбора ТБО с 28 баками для мусора.
3. Установлены ограничительные столбики на внутривортовой территории в количестве 96 штук.

Содержание дома и придомовой территории.

1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Придомовая территория

1. Установка щеток для чистки обуви при входах в парадные – 7 шт.
2. Установка полусфер в количестве 6 штук перед входом в павильон для сбора ТБО.

1.2. Места общего пользования

1. Ремонт и обслуживание движущихся частей фурнитуры дверей МОП – 663 заявка.
2. Ремонт дверей МОП, регулировка закрывания - 57 заявок
3. Замена и регулировка дверных доводчиков в МОП – 318 заявок
4. Установка стеклопакетов, взамен разбитых в количестве – 2 штук.
5. Ремонт, замена ручек и замков.

2. Гарантийный ремонт общего имущества многоквартирного дома

1. Выполнены работы по герметизации швов примыкания.
2. Замена тротуарной плитки на крыльцах и пандусе по периметру здания.
3. Замена облицовочной плитки на пандусе.
4. Ремонт ограждений и дверей на переходных балконах.
5. Выполнена замена напольной плитки в МОП.
6. Выполнены сварочные работы по ремонту ограждений на пандусе и внутри двора.

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Ежедневно производился контроль санитарного состояния и графиков уборки со стороны сотрудников ООО «ЮИТ Сервис».
2. За отчетный период в специальный контейнер собрано 2630 кг макулатуры
3. Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.
4. Ежемесячно производились работы по дератизации подвальных помещений дома .
5. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией «Петро-Васт». За отчетный период вывезено 4790 куб.м.
6. Заключен договор со специализированной организацией на сезонный уход за насаждениями (весна-осень), включающий:
 - Закупку материалов (удобрений, семян)
 - Уход за газонами (подкормка, подсев)
 - Стрижку кустов, деревьев
 - Рыхление приствольных зон
 - Посадку, пересадку кустов

7. В подъездах размещены сменные ковры, 13 больших ковров, 14 средних. Организована еженедельная замена ковров.

Мероприятия для жителей Жилого комплекса

1. В мае 2014 года проведен праздник для жителей «Эко-суббота». Сотрудниками управляющей компании, специалистами ландшафтного бюро и жителями высажены кусты, однолетники, разбиты цветники. Высажены саженцы ивы шаровидной, клена остролистного и сирени венгерской.
2. 21 декабря управляющей компанией «ЮИТ Сервис» при спонсорской поддержке компании «Ростелеком» организован Новогодний праздник, с развлекательной программой и угощениями для гостей и вручением подарков детям. В празднике участвовало более 125 детей и родителей.
3. Выполнены работы по помывке балконного остекления.

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

1. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы ПЗУ (переговорно-замочное устройство), аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников.
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 80 аварийных заявок из них:
 - сантехнических – 45 шт.
 - электротехнических – 35 шт.

Обеспечение охраны жилого комплекса

За период работы по обеспечению правопорядка и пресечению противоправных действий сотрудниками **ЧОО «Воевода»**:

1. Было принято и отработано более 4832 звонков-вызовов.
2. Сотрудники охраны предотвратили 11 случаев повреждения общего имущества на территории жилого комплекса.
3. За отчетный период для предотвращения преступлений на бытовой почве среди жителей и гостей жилого комплекса сотрудники охранной организации 15 раз принимали меры без участия сотрудников полиции.
4. За отчетный период на территории жилого комплекса было пресечено 297 случаев распространения рекламной продукции, передано в ООО «ЮИТ Сервис» более 800 кг продукции.
5. 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.

Пройдено 6 проверок надзорными органами: Государственная Жилищная комиссия – 2 внеплановые проверки (без штрафа), 2 проверки Роспотребнадзором – административное расследование, 1 проверка – Администрация Выборгского района, состояние контейнерной площадки, замечания устранены; ОНД Выборгского района, замечания устранены.

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

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

1. За отчетный период от жителей дома принято и выполнено заявок – 1414 шт. в том числе,
 - сантехнических – 513 шт.,
 - электротехнических - 468 шт.,
 - по работе лифтов - 155шт.,
 - по работе системы ПЗУ - 9 шт.

- по комплексному обслуживанию - 269 шт.
- 2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве - 81 шт.
- 3. Обработано заявлений от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве - 83 шт.

2. Взаимодействие техника и управляющего ЖК «Лотос» с собственниками жилых и коммерческих помещений.

За отчетный период:

1. Проведено более 55 приемов собственников управляющим ЖК «Лотос», принято более 525 собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Проводился ежедневный прием жителей техником по эксплуатации.
3. Ежеквартально производилась сверка показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений.
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. Регулярно велась работа с арендаторами нежилых помещений на предмет незаконного размещения временных рекламных конструкций на фасаде МКД.

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

За отчетный период по адресу: улица Композиторов, дом № 12

Выдано справок Ф-7, Ф-9 – 604 шт.

- Принято - 352 собственника;
- Зарегистрировано - 130 человек.
- Снято с учета - 23 человека

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.

Бухгалтером ООО «ЮИТ Сервис» проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между ООО «ЮИТ Сервис» и владельцами помещений:

- Проведено 8 приемов на объекте.
 - Принято 28 собственников.
 - Еженедельно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
2. По состоянию на 31.12.2014 г. МКД по адресу: ул. Композиторов, дом №12, имеется задолженность:
- общая задолженность руб.- 3552425,91
 - За отчётный период направлено 25 письменных претензий с требованием о погашении задолженности.

Дополнительные услуги и мероприятия для жителей

1. На сайте проведены опросы «Дополнительные услуги ЮИТ Сервис», «Качество работы управляющей компании».
2. 17 мая организован праздник для жителей «Эко-суббота». Сотрудниками управляющей компании, совместно с специалистами ландшафтного бюро и жителями высажены кусты, однолетники, разбиты цветники. Организован мастер-класс для детей и взрослых по разделению отходов. «Эко-суббота» была организована за счет средств, полученных от сдачи макулатуры и за счет средств спонсоров мероприятия.
3. Организован конкурс детского рисунка «Мой дом, мой двор».
4. Новые услуги:
 - регистрация прав собственности;
 - услуги для автолюбителей (мобильный шиномонтаж, заправка автокондиционеров);
 - установка москитных сеток;
 - теплые остекления лоджий;
 - мойка балконного остекления по коллективным заявкам собственников.

Техник МКД «Лотос»:

Стоцкая Е.Е.