

Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления за 2014 год по адресу г. Санкт-Петербург ул. Барочная, д.12

Техническое обслуживание.

1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения:

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы.
- 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 (ежедневный).
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 (согласно графику).
3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации (ежедневно).
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 (включение, выключение) дренажных насосов, 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 раза в течение отчетного периода.
2. Чистка внутренней поверхности измерительных приборов – 10 шт.
3. Промывка трубопроводов.
4. Очистка дренажных насосов и приемков – 6 раз в течение отчетного периода.
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.
3. Гидропневматическая промывка теплообменников в ИТП – 6 шт.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. 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 АБ, В, РЩД 1-5, (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения, изолирующая штанга, переносное заземление).
2. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ОАО «Петербургская Сбытовая Компания».

2.2. Регламентные работы

За отчётный период, согласно регламенту, было 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. Проводился визуальный осмотр, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена светильников в МОП – 12 шт.;
6. Замена стартеров – 178 шт.;
7. Замена автоматов – 6 шт.;
8. Замена ламп освещения:
 - люминесцентных ламп – 464 шт.
 - ламп накаливания – 164 шт.
 - энергосберегающих ламп - 225шт.
9. Ремонт светильников наружного освещения – 5 шт.
10. 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. Настройка блока управления воздушных завес с водяным обогревом, регулировка двухходового клапана в зимний период
4. Сезонный перевод систем вентиляции жилого дома в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
5. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений, настройка и балансировка потока вытяжного воздуха – 2 шт.
6. Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции – 22 шт.

4. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1. Еженедельный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии.
2. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией «**КОНЕ Лифтс**» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».

Выполнение решений общих собраний собственников.

1. Помывка балконного остекления.
2. Оборудование комплекса энергосберегающими лампами, датчиками движения (61 шт.).
3. Озеленение придомовой территории.
4. Оборудование шахматной доски антискользящим покрытием.
5. Удаление солевых выделений с мраморной плитки фасада.

Содержание дома и придомовой территории.

1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Придомовая территория

1. Замена брусчатки на внутридомовой территории 1400 м².
2. Подсыпка гранитного отсева на детской площадке (50 м²).
3. Ремонт фасада автомобильного пандуса (114,2 м²).
4. Установка дополнительного ограждения на пандусе детской площадки (6 м.п.)

1.2. Места общего пользования

1. Ремонт, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей.

2. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Обслуживание ЖК осуществляется компанией ООО «СОЛ СП».
2. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки. При необходимости составлялись акты и претензии по уборке МОП и придомовой территории.
3. Велась работа по жалобам собственников на некачественную или недостаточную уборку.
4. За 2014 г. в специальные контейнеры было утилизировано 4421 кг макулатуры.
5. Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.
6. Работы по дератизации подвальных помещений дома производились ежемесячно.
7. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной организацией **ПКФ «Петро-Васт»**. За отчетный период вывезено 670 м³ крупногабаритного мусора, 1368,4 м³ бытового мусора.
8. В подъездах размещены сменные ковры (зима/лето):
 - Большие ковры - 12/2 шт.
 - Средние ковры - 9/4 шт.
 - Маленькие ковры - 11/11 шт.

Организована еженедельная замена ковров в зимний период.

9. В летний период производилось пополнение песком песочниц на детской площадке (использовано 40 мешков песка).
10. В весенний период были проведены работы по сезонному уходу за зелеными насаждениями (прочесывание газона, подсев плешинок, подкормка, рыхление приствольных зон, приведение клумб в порядок).
17 мая организован праздник для жителей «Эко-суббота». Сотрудниками управляющей компании, совместно с специалистами ландшафтного бюро и жителями высажены однолетники, разбиты цветники.

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

1. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы ПЗУ (переговорно-замочное устройство), аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников. В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 83 заявки.
2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) жилых домов специализированной организацией «**Антарес**». В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 21 заявок.
3. Диспетчерской службой было принято и отработано аварийных заявок из них:
 - сантехнических – 9
 - электротехнических – 5
 - вентиляционных - 5
4. Проводились работы по заявкам от сотрудников УК ООО «ЮИТ Сервис» и собственников, аварийно-восстановительные работы, а также техническое обслуживание системы шлагбаумов и видеокамер, специализированной организацией «**РЦА-ВИСКО**». Выполнялись работы по ремонту, восстановлению сломанных и вышедших из строя видеокамер, и шлагбаумов, модернизация оборудования.
В течение 2014 г.:
 - поступило и отработано аварийных заявок и заявок по обслуживанию - 39 шт. (видеонаблюдение), 41 шт. (ворота)

Обеспечение охраны ЖК «Ориенталь».

За отчетный период сотрудниками ОП «Комбат Защита»:

1. Принято и отработано более 755 звонков-вызовов.
2. Сотрудники охраны пресекли и предотвратили 2 случая повреждения общедомового имущества.
3. На информационных стендах размещены правила пользования придомовой парковкой для собственников и гостей жилого комплекса.
4. За отчетный период для предотвращения преступлений на бытовой почве среди жителей и гостей жилого комплекса сотрудники охранной организации 72 раза принимали меры без участия сотрудников полиции.
5. За 2014 год на территории жилого комплекса «Ориенталь» за распространение рекламной продукции были задержано 123 человека, не имеющих права заниматься данной деятельностью.
6. За совершение административных правонарушений задержано и передано сотрудникам полиции 12 человек.

Взаимодействие с надзорными органами

1. В 2014 году проверок не проводилось.

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 собственников МКД по адресу: ул. Барочная д. 12 принято и выполнено заявок – 1622 шт., в том числе сантехнических - 349 шт., электротехнических- 579 шт., по работе лифтов - 117 шт., по работе системы ПЗУ - 83 шт. и по комплексному обслуживанию - 228 шт., по вентиляции – 98 шт., по СКУД(ворота; видео камеры) – 80 шт., по котельной – 88 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 330 шт.
3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве - 65 шт.

2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Ориенталь» с собственниками жилых и коммерческих помещений.

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

1. Ежеквартально производилась сверка показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
2. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
3. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций;
4. Оказывались консультации по телефону;
5. Производился визуальный контроль состояния инженерных систем:
 - Осмотры МОП
 - Осмотры кровли
 - Осмотры подвалов
 - Внешнего состояния лифта (плафоны, кнопки, стены)
6. 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.
7. Контроль работы службы охраны
8. Регулярно велась работа с арендаторами нежилых помещений, заключались договоры на размещение рекламных конструкций на фасаде. На 31.12.2014г. заключены договоры на размещение рекламных конструкций:

№ п/п	Арендатор	Договор
1	ИП Иголкин Г.С.	0207/21-Н от 01.01.12
2	«Лейтмотив»	0207/22-Н от 01.10.13

3. Взаимодействие с Советом многоквартирного дома.

1. Частичное озеленение территории.
2. Приобретение и установка диспенсеров для размещения гигиенических пакетов для уборки за животными - 5 комплектов.
3. Приобретение бумажных гигиенических пакетов - 1000 штук.

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

Паспортная служба проводит приемы собственников 2 раза в неделю, оказываются услуги по всем вопросам регистрационного учета, выдаются справки Ф-7, Ф-9.

За отчетный период по адресу: ул. Барочная,12:

- Зарегистрирован 101 человек.
- Выданы справки Ф-7 – 141 шт., Ф-9 – 153 шт.

5. Взаимодействие бухгалтерии ООО «ЮИТ Сервис». Платежи собственников жилых и коммерческих помещений.

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

1. Бухгалтером проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.
 - Проведено 10 приемов на объекте.
2. Еженедельно анализировались списки злостных неплательщиков, проводилась работа по погашению задолженности.

3. По состоянию на 31.12.2014г., МКД по адресу: ул. Барочная д. 12 имеет дебиторскую задолженность по дому - 4 316 704 руб, по паркингу - 1 487 875 руб.

6. Дополнительные услуги и мероприятия для жителей.

1. На сайте проведены опросы «Дополнительные услуги ЮИТ Сервис», «Качество работы управляющей компании».
2. Во дворе дома проведен Новогодний праздник для детей и детский праздник «В поисках осени».
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;
 - помывка балконного остекления по коллективным заявкам собственников.

Управляющий ЖК «Ориенталь»

Репьева Н.А..