

Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления за 2014 год по адресу г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., д. 72, корпус 1.

Техническое обслуживание.

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

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы на оборудовании системы.
- 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 редуцированных 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, редуцированных 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.
11. Регулировка и замена вышедших из строя аварийных сбросных клапанов.
12. Маркировка трубопроводов отопления и ГВС в помещениях ИТП.

1.2. Профилактические работы.

1. Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения, в коллекторных шкафах отопления, ГВС и ХВС – 36 раз в течение отчетного периода
2. Чистка внутренней поверхности измерительных приборов – 24 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.

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 гидропневматической промывки систем отопления и ГВС.
3. Промывка теплообменников в ИТП химическим способом– 14 шт.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Предъявление готовности систем теплоснабжения, ИТП, узлов учета тепловой энергии, к отопительному сезону 2014-2015 гг. в ресурсоснабжающие организации.
6. 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.

Были произведены испытания защитных средств в ГРЩ 1-5, ВРУ (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения, изолирующая штанга, переносное заземление).

1. В течение отчетного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
 - технические условия на присоединение электроустановок - 1 шт.
 - акты разграничения эксплуатационной ответственности балансовой принадлежности - 1 шт.
 - согласования проектов электроснабжения, перепланировки - 3 шт.
 - заверенные копии исполнительной документации - 1 шт.
2. Ежемесячно предоставлялся отчет о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ОАО «Петербургская Сбытовая Компания».

2.2. Регламентные работы

За отчетный 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. 1 раз в месяц проводился визуальный осмотр, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена ламп освещения:
 - люминесцентных ламп -78 шт.
 - компактных люминесцентных ламп – 416 шт.
 - ламп ДРЛ -8 шт.
 - замена стартеров- 63 шт.
6. Ремонт светильников наружного освещения – 2шт.
7. Испытание средств защиты.
8. Аварийная замена электрооборудования
 - замена неисправленного автоматического выключателя ИЭК ЗР 25А в этажном щите - 1шт.
 - замена 2-х неисправных тепловых реле перегрузки РТЛ-1006Д-2-25А в щите вентиляции.
 - замена неисправного реле времени LS-15 автоматики освещения квартирного коридора.
 - замена 2-х неисправных ЭМПРА-1х36 Вт в светильниках паркинга.
 - замена неисправного рубильника ВР32-35А-31240-00УХЛЗ 250А-660В в ГРЩ-5 дома
 - Замена неисправного реле ИЭК РЭК 77/3 10А/230В управления фасадным освещением.

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 – 118 шт.
6. Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции – 1 шт.

4. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1. Еженедельный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии.
2. В сентябре 2014 г. заменен комплект фотоэлементов кабины на лифте зав.№ В7NE6651 г/п1000 кг, установленном в 9 парадной.
3. Проведено периодическое техническое освидетельствование экспертной организацией ИКЦ «Техэкспертсервис».
4. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией «ОТИС Лифт» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».

Выполнение решений общих собраний собственников.

1. Оформление земельного участка в общедолевую собственность – документы получены (выписка и кадастровый паспорт).
2. Произведен монтаж шлагбаумов на въезде/выезде на придомовую территорию.

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 -11 шт.
2. Установка ограничительных столбиков на придомовой территории в количестве 4 шт.
3. Установка отбойников в местах установки шлагбаума.
4. Установка полусфер в количестве 8 шт. для организации проезда спецтранспорта.
5. Произведен монтаж шлагбаумов на въезде/выезде с придомовой территории.
6. За счет пяти коммерческих помещений установлены газонные ограждения со стороны улицы Доблести в объеме 92 п.м.
7. Выполнены работы по установке газонного ограждения напротив 1 парадной-12 п.м.

1.2. Места общего пользования

1. Ремонт, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей, в т.ч. замена ручек и замков – 126 шт.
2. Ремонт ворот в паркинге- 8 ремонтов за год.

2. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки. При необходимости составлялись акты и претензии по уборке МОП и придомовой территории.

2. Велась работа по жалобам собственников на некачественную или недостаточную уборку. За отчетный период было зафиксировано и отработано 23 замечания по уборке придомовой территории и МОП.
3. За 2014 г. в специальный контейнер было утилизировано 2770 кг макулатуры.
4. Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.
5. Работы по дератизации подвальных помещений дома производились ежемесячно.
6. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной организацией **ПКФ «Петро-Васт»**. За отчетный период вывезено 5034,32 м³.
7. В подъездах размещены сменные ковры:
 - Средние ковры - 13 шт.
 - Маленькие ковры - 13 шт.

Организована еженедельная замена ковров в зимний период.

8. В летний период производилось пополнение песком песочниц на детских площадках (использовано 40 мешков песка).
9. В весенний период были проведены работы по сезонному уходу за зелеными насаждениями (прочесывание газона, подсев плешинок, подкормка, рыхление приствольных зон, приведение клумб в порядок). За счет средств, полученных от сдачи макулатуры закуплены и высажены однолетние растения.
10. 17 мая организован праздник для жителей «Эко-суббота». Сотрудниками управляющей компании, совместно с специалистами ландшафтного бюро и жителями высажены кусты, однолетники, разбиты цветники. «Эко-суббота» была организована за счет средств, полученных от сдачи макулатуры и за счет средств спонсоров мероприятия.
11. 13 декабря организован Новогодний праздник. Сотрудниками управляющей компании при спонсорской поддержке компании «Ростелеком», ЗАО «ВотОнЯ», пекарни «Булка Хлеба» организованны: развлекательная программа, угощение для гостей и вручения подарков детям. В празднике участвовало более 50 детей и родителей.
12. На газонах установлены знаки «Выгул собак запрещен».

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 261 заявка.
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 84 заявки.
3. Диспетчерской службой было принято и отработано 37 аварийные заявки из них:
 - сантехнических – 22
 - электротехнических – 15

Обеспечение охраны ЖК «Оптимист».

За отчетный период сотрудниками **ЧОО «Гренадер-С»:**

1. Принято и отработано более 1 589 звонков-вызовов.
2. За 2014 год на территории жилого комплекса «Оптимист» за распространение рекламной продукции были задержано 182 человека, не имеющих права заниматься данной деятельностью.
3. По официальным запросам представителей органов Министерства внутренних дел подготовлено и передано 6 видеоматериалов.

Взаимодействие с надзорными органами

1. Плановая проверка ОНД Красносельского р-на – штраф 8000 руб. на должностное лицо, 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 собственников МКД по адресу Ленинский пр., дом 72, корпус 1, принято и выполнено заявок – 2362 шт., в том числе сантехнических - 530 шт., электротехнических- 980 шт., по работе лифтов - 148 шт., по работе системы ПЗУ - 261шт. и по комплексному обслуживанию - 443 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 221 шт.
3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве - 162 шт.

2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Атмосфера» 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.

За отчетный период:

1. Проведено более 60 приемов собственников управляющим ЖК «Оптимист»;
2. Принято более 100 собственников жилых и коммерческих помещений;
3. Проводились еженедельные приемы жителей техником по эксплуатации;
4. Ежеквартально производилась сверка показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
5. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
6. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций;
7. Оказывались консультации по телефону;
8. Производился визуальный контроль состояния инженерных систем:
 - Осмотры МОП
 - Осмотры кровли
 - Осмотры подвалов
 - Внешнего состояния лифта (плафоны, кнопки, стены)
9. 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.

10. Контроль работы службы охраны

Регулярно велась работа с арендаторами нежилых помещений на предмет незаконного размещения временных рекламных конструкций на фасаде МКД

3. Взаимодействие с Советом многоквартирного дома.

1. По согласованию с Советом дома участок газона у 5 парадной замощен тротуарной плиткой.

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: Ленинский пр., дом 72, корпус 1

- Зарегистрировано 288 человек.
- Выданы справки Ф-7 – 500 шт., Ф-9 – 633 шт.

- Снято с учета-57 человек.

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 50 приемов на объекте.
 - Принято более 100 собственников.
2. Еженедельно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
3. За отчетный период направлено 19 письменных претензий с требованием о погашении задолженности.
4. По состоянию на 31.12.2014 г., МКД по адресу: Ленинский пр. дом 72, корпус1 имеет дебиторскую задолженность 5 877 244 руб.

6. 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;
 - тепкое остекление лоджий;
 - помывка балконного остекления по коллективным заявкам собственников.

Управляющий ЖК «Оптимист»

Иванова С.М.