

Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления за 2014 год по адресу г. Санкт-Петербург пр. Кузнецова, дом 11, корпус 2

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
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 трубопровода.
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 (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. Чистка внутренней поверхности измерительных приборов.
3. Промывка трубопроводов.
4. Очистка дренажных насосов и приемков.
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. Промывка теплообменников в ИТП химическим способом – 7 шт.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Предъявление готовности систем теплоснабжения, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов 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.

1. Были произведены испытания защитных средств в ГРЩ 1-3, ВРУ (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения, изолирующая штанга, переносное заземление).
2. В течение отчётного 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 – 1 шт.
 - заверенные копии исполнительной документации - 1 шт.
3. 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. 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:
 - 18 W G24d-2 – 11 шт.
 - 13 W G24d-2 – 12 шт.
 - МНН-TD 150W/842 RX7s 4200K - 6 шт.
6. Ремонт светильников наружного освещения – 6 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. 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.
6. 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».
3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией «ОТИС Лифт» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».

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 парадную – 1 шт.
2. Установка ограничительных столбиков на придомовой территории в количестве – 24 шт.
3. Установка полусфер в количестве – 8 шт. для организации переходов на пешеходных зонах.
4. Покраска входов в подвалы.

1.2. Места общего пользования

1. Ремонт, регулировка и обслуживание движущихся частей фурнитуры дверей МОП – 7 заявок.
2. Ремонт дверей МОП, регулировка закрывания – 8 заявок.
3. Замена и регулировка дверных доводчиков в МОП – 5 заявок.
4. Выполнены работы по утеплению кирпичной кладки на фасаде дома.
5. Замена напольной плитки в МОП - 5 шт .
6. Устранение дефектов покраски в МОП на стенах и потолке в лифтовых холлах.
7. Выполнение гарантийных работ по слаботочной системе. Восстановлена проходимость кабель каналов.
8. Выполнение гарантийных работ по системе водоснабжения в подвале. Произведена замена стояков канализации, устранены протечки в соединениях труб.

2. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Ежедневно производился контроль санитарного состояния и графиков уборки со стороны сотрудников ООО «ЮИТ Сервис». Составлялись акты и претензии по уборке МОП и придомовой территории.
2. За отчетный период в специальный контейнер, установленный на территории жилого комплекса, собрано 3016 кг макулатуры Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз для утилизации. Ежемесячно производились работы по дератизации подвальных помещений дома.
3. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией «Петро-Васт». За отчетный период вывезено 1374 куб.м.
4. В подъездах размещены сменные ковры:
 - Большие ковры - 6 шт.
 - Маленькие ковры - 1 шт.Организована замена ковров в зимний период 1 раз в две недели.
5. В летний период производилось пополнение песком песочниц на детских площадках (использовано 20 мешков песка).
6. В весенний период были проведены работы по сезонному уходу за зелеными насаждениями (прочесывание газона, подсев плешинок, подкормка, рыхление приствольных зон, приведение клумб в порядок).
7. 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 разделному сбору отходов. «Эко-суббота» была организована за счет средств, полученных от сдачи макулатуры и за счет средств спонсоров мероприятия.

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 49 заявок.
2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) жилых домов специализированной организацией «Антарес».
3. Диспетчерской службой было принято и отработано 37 аварийных заявок из них:
 - сантехнических – 14
 - электротехнических – 22
 - вентиляционных - 1

Обеспечение охраны ЖК «Тринити».

За отчетный период сотрудниками ЧОО «Гренадер-С» и ЧОО «Воевода»:

1. Принято и отработано более 1 262 звонков-вызовов (в целом по ЖК «Тринити»).
2. Сотрудники охраны пресекли и предотвратили 2 случая повреждения общедомового имущества.
3. Размещены на досках объявлений 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 50 раз принимали меры без участия сотрудников полиции.
5. Предотвращена 1 попытка хищения личного имущества граждан (*кража велосипеда, оставленного в МОП (квартирный холл)*)
6. За 2014 год на территории жилого комплекса «Тринити» было пресечено 46 случаев распространения рекламной продукции.
7. За совершение административного правонарушения (хулиганство) задержан и передан сотрудникам полиции 74 ОП 1 человек.
8. В ходе выполнения служебных обязанностей четыре раза оказывалась первая медицинская помощь, в том числе ребенку на детской площадке.
9. Для усиления состава дежурной смены ЖК восемь раз привлекалась ГБР.

Взаимодействие с надзорными органами

1. Пройдена проверка ОНД по Красносельскому району (без штрафа).

Выполнение решений общих собраний собственников.

1. Установка шлагбаума на въезде на придомовую территорию.
2. Установка наружного и внутреннего видеонаблюдения (выполнена не полностью).

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 ЖК «Тринити» принято и выполнено заявок – 760 шт., в том числе сантехнических - 219 шт., электротехнических- 240 шт., по работе лифтов - 121 шт., по работе системы ПЗУ - 76 шт. и по комплексному обслуживанию - 104 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 221 шт.
3. Обработано заявлений от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве - 92 шт.

2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Тринити» 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 20 приемов собственников управляющим ЖК «Тринити»;
2. Принято более 50 собственников жилых и коммерческих помещений;
3. Проводился ежедневный прием 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

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: пр. Кузнецова, д. 11 к.2:

- Зарегистрировано 140 человек.
- Выданы справки Ф-7, Ф-9 – 136 шт.
- Принято – 96 собственников.
- Снято с учета – 1 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 20 приемов на объекте.
 - Принято 16 собственников.
2. Еженедельно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.

3. За отчетный период направлено 7 письменных претензий с требованием о погашении задолженности.
4. По состоянию на 31.12.2014 г., МКД по адресу: пр. Кузнецова, д. 11, корп. 2 имеет дебиторскую задолженность 648 844 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;
 - теплое остекление лоджий;
 - помывка балконного остекления по коллективным заявкам собственников.

Управляющий ЖК «Тринити»

Иванова С.М.