

ОТЧЕТ
ООО «Управляющая компания «Академ-Парк»
о выполнении условий договора управления и выполненных работах
по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
за период с мая 2013г. по декабрь 2013г.

Данные объекта: ул. Бутлерова, д. 11, корп. 3, лит. А

Общая площадь дома – 26127,3 м², в т.ч.:

Жилые помещения – **18021,3 м²,**

Нежилые встроенные помещения – **1214,2 м²,**

Площадь автостоянки – **6891,8 м².**

Количество подъездов – **3**

Количество квартир в доме – **346**

Количество нежилых встроенных помещений в доме – **9**

Количество машино-мест в автостоянке – **223**

1. Управление многоквартирным домом

- 1.1. Административно-хозяйственная деятельность.
- 1.2. Заключение договора и взаимодействие с расчетно-коммунальным центром.
- 1.3. Организация работы по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги.
- 1.4. Организация установки платежного терминала на территории жилого комплекса.
- 1.5. Проведение тендера и заключение договора на услуги по охране автостоянки.
- 1.6. Контроль работы службы охраны автостоянки.
- 1.7. Предоставление информации, раскрытие которой является обязательной (в т.ч. поддержка и заполнение соответствующего раздела сайта Управляющей компании в сети Интернет).
- 1.8. Подготовка и размещение информации на информационных стендах в парадных.
- 1.9. Подготовка и размещение объявлений в парадных об отключениях коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями.
- 1.10. Подготовка информации и опубликование на официальном сайте Управляющей компании.
- 1.11. Прием Собственников помещений управляющим.
- 1.12. Подготовка и выдача предписаний об устранении нарушений Правил пользования помещениями и общим имуществом МКД.
- 1.13. Проведение консультаций Собственников по телефону.
- 1.14. Работа с заявлениями и обращениями граждан.
- 1.15. Выдача справок по задолженности за жилищно-коммунальные услуги.
- 1.16. Работа с должниками по взысканию задолженности.
- 1.17. Подготовка и подписание договоров управления с новыми Собственниками.
- 1.18. Заключение договора на паспортно-регистрационное обслуживание граждан и взаимодействие.
- 1.19. Работа по поиску и подбору персонала (размещение объявлений, проведение собеседований).
- 1.20. Организация праздничного мероприятия, посвященного встрече Нового года.

2. Содержание общего имущества

- 2.1. Подготовка технических заданий, проведение тендеров и заключение договоров на сервисное обслуживание инженерных систем и оборудования: лифтовое оборудование,

переговорно-замочные устройства (ПЗУ), система контроля и управления доступом (СКУД), система видеонаблюдения, система диспетчеризации, индивидуальные тепловые пункты (ИТП), автоматика узлов учета тепловой энергии (УУТЭ), система автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ), система автоматического пожаротушения (АПТ) автостоянки, подъемно-секционные ворота и шлагбаумы автостоянки, системы приточно-вытяжной вентиляции автостоянки.

2.2. Подготовка технических заданий, проведение тендеров и заключение договоров с подрядными организациями на проведение монтажных работ: устройство закрытой сервисной площадки для обслуживания мусоросборных контейнеров; монтаж защитной обшивки в кабинах лифтов.

2.3. Устройство закрытой сервисной площадки для обслуживания мусоросборных контейнеров.

2.4. Подготовка технических условий для проведения тендера с компаниями-провайдерами по предоставлению услуг связи и интернет в МКД.

2.5. Подготовка технических заданий подрядным организациям на выполнение работ по ограничению въезда на внутреннюю дворовую территорию (установка шлагбаумов, видеонаблюдения, СКУД) и монтажу системы видеонаблюдения в кабинах лифтов.

2.6. Разработка эксплуатационной документации по инженерным системам для последующей эффективной и безопасной эксплуатации многоквартирных домов.

2.7. Взаимодействие с Застройщиком, Заказчиком, генподрядной и подрядными организациями:

2.7.1. Приемка исполнительной документации от Застройщика: проверка комплектности, подготовка перечней выявленных замечаний, повторная проверка на предмет устранения замечаний.

2.7.2. Приемка в эксплуатацию строительных элементов и конструкций, инженерных систем и оборудования.

2.7.3. Формирование рекламационных замечаний по строительным конструкциям, инженерным системам и оборудованию; контроль устранения замечаний;

2.7.4. Прием, регистрация и передача Застройщику гарантийных заявок от Собственников помещений; контроль выполнения гарантийных заявок.

2.8. Прием Собственников помещений главным инженером и заместителем по техническим и эксплуатационным вопросам.

2.9. Консультации и согласование Собственникам помещений работ по переустройству общедомовых инженерных систем и размещению дополнительного оборудования на фасадах зданий.

2.10. Оказание услуг Собственникам помещений по созданию условий для выполнения силами Собственников ремонтно-монтажных работ в общедомовых системах водоснабжения и отопления: временное прекращение и восстановление подачи энергоносителя, проверка работоспособности систем и качества результата выполненных работ после подачи энергоносителя на предмет герметичности.

2.11. Техническое обеспечение службой эксплуатации проведения праздничного Новогоднего мероприятия.

2.12. Ежедневный обход и осмотр мест общего пользования, технических помещений, подземной автостоянки, подвальных помещений и территории МКД.

2.13. Технические осмотры, проверка состояния, устранение мелких дефектов и незначительных повреждений общедомового имущества: фундаментов, подвалов, стен, перекрытий и покрытий, балок перекрытий и покрытий, крыш, лестниц, фасадов, перегородок, полов, внутренней отделки, оконных и дверных заполнений.

2.14. Технические осмотры, проверка состояния, устранение неисправностей в работе общедомовых инженерных сетей и оборудования многоквартирного дома.

- 2.14.1. Осмотр, контроль и настройка параметров, устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и теплоснабжения вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.
- 2.14.2. Осмотр, контроль параметров, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств: замена ламп, розеток и выключателей в помещениях общего пользования, ремонт светильников, розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.
- 2.15. Технические осмотры технических помещений: ГРЩ, ИТП, водомерные узлы, насосные станции, вентиляционные камеры и пр.
- 2.16. Осмотр и проверка исправности пожарной сигнализации и средств пожаротушения.
- 2.17. Прочистка и промывка внутренних канализационных лежаков и стояков.
- 2.18. Проведение работ по подготовке МКД к эксплуатации в весенне-летний период:
- проверка работоспособности ливнесточных трубопроводов и воронок;
 - чистка ливневой канализации, расконсервирование поливочной системы;
 - консервация системы центрального отопления.
- 2.19. Проведение работ по подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период:
- регулировка, наладка, промывка системы отопления и ИТП;
 - испытание системы отопления и ГВС на прочность и плотность;
 - предъявление готовности систем теплоснабжения, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону ресурсоснабжающим организациям;
 - получение промежуточных актов готовности, оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону и предъявление Государственной жилищной инспекции;
 - ремонт, укрепление и утепление оконных и дверных заполнений;
 - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - консервация поливочных систем.
 - проверка состояния продухов в цоколях зданий;
 - ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок;
 - ремонт, замена и регулировка доводчиков на входных дверях.
- 2.20. Проведение работ по нумерации этажей незадымляемых лестниц.
- 2.21. Аварийное обслуживание - оперативная локализация и ликвидация аварийных ситуаций в инженерных системах.
- 2.22. Выполнение аварийных и текущих заявок от Собственников помещений:
- сантехнические заявки – 180 шт.,
 - электротехнические заявки – 30 шт.,
 - заявки по работе лифтового оборудования – 70 шт.,
 - заявки по работе домофонов – 50 шт.,
 - заявки по МОП (двери, окна, лестницы, коридоры и пр.) – 40 шт.
- 2.23. Проведение мелких ремонтных и восстановительных работ отдельных элементов и участков строительных конструкций.
- 2.24. Проведение аварийного ремонта, срочное восстановление узлов и деталей инженерных систем.
- 2.25. Проведение монтажно-строительных работ по благоустройству МКД:
- 2.25.1. Монтаж защитной обшивки в кабинах лифтов (6 лифтов).
- 2.25.2. Монтаж трубопроводов и водоразборных кранов в автостоянке для пользования при проведении влажной уборки.
- 2.25.3. Монтаж информационных табличек с нумерацией квартир у входов в подъезды.
- 2.25.4. Монтаж информационных стендов в лифтовых холлах подъездов.
- 2.25.5. Монтаж навигационных и информационных табличек в автостоянках.
- 2.25.6. Ремонт и монтаж новых доводчиков входных дверей подъездов и лестниц, этажных дверей (лестниц, балконов, лифтовых холлов) – взамен похищенных и подверженных вандализму.
- 2.25.7. Замена разбитых стекол входных дверей в подъезды и на лестницы.

- 2.25.8. Восстановительный ремонт выломанных петель входных дверей подъездов и лестниц.
- 2.25.9. Ремонт и замена фурнитуры дверей: ручки, замки, щеколды и пр.
- 2.26. Проведение монтажно-строительных работ по благоустройству территории МКД:
- 2.26.1. Проведение работ по монтажу искусственных дорожных неровностей («лежачих полицейских») на внутриквартальных проездах прилегающей территории.
- 2.26.2. Проведение работ по покраске и монтажу бетонных полусфер.
- 2.26.3. Проведение работ по отсыпке пешеходной дорожки от угла 5-го строительного корпуса к перекрестку ул. Бутлерова/ул. Верности.

3. Уборка мест общего пользования

3.1. Работы по уборке мест общего пользования:

- уборка площадок перед входом в подъезд;
- влажная уборка входных тамбуров, вестибюлей, лифтовых холлов, лестничных клеток (площадок и маршей) первых этажей, влажная протирка входных дверей, мытье пола кабины лифта;
- подметание и влажная уборка лифтовых холлов, коридоров, тамбуров, переходных лоджий, лестничных клеток (площадок и маршей) выше 1 этажа;
- влажная протирка стен и дверей, плафонов и потолков кабины лифта; влажная протирка дверей, обметание стен и потолков в местах общего пользования;
- обметание окон, подоконников, отопительных приборов помещений общего пользования;
- влажная протирка стен, плафонов, подоконников, перил лестниц, отопительных приборов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств и т.п.;
- мытье окон и остекления дверей в местах общего пользования;
- уборка переходных лоджий и балконов;
- уборка технических и вспомогательных помещений;
- уборка лестничных площадок и маршей для спуска в автостоянку.

3.2. Размещение и замена грязевпитывающих ковров в тамбурах первых этажей в парадных в осенне-зимний период.

3.3. Ежедневный контроль санитарного состояния и обход МОП, подготовка и размещение графиков уборки.

4. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов

4.1. Организация вывоза и утилизации (захоронение) твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов.

4.2. Смена подрядной организации, оказывающей услуги по вывозу и утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов: проведение тендера, заключение договора.

4.3. Контроль работы подрядной организации, оказывающей услуги по вывозу и утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов.

5. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка придомовой территории

5.1. В холодный период:

- подметание территории в дни без снегопада;
- сдвигка и подметание снега после снегопада, а также удаление снежно-ледяных образований (наледи);

- посыпка территории противогололедными материалами;
- вывоз (складирование) снега;
- очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок;
- сбрасывание снега и льда с козырьков над входами в подъезды и крыш выступов вторых этажей;
- механизированная уборка;

5.2. В теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см, частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см;
- поливка тротуаров и проезжей части в жаркую погоду (при температуре 25 градусов Цельсия и выше);
- уборка газонов, поливка газонов и зеленых насаждений при отсутствии осадков;
- выкашивание газонов, уборка скошенной травы;
- прополка клумб, штыковка кустов;
- очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок;
- промывка урн.

6. Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ)

6.1. Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда), системы контроля и управления доступом (СКУД) и системы видеонаблюдения входных групп.

6.2. Проведение работ по ремонту и восстановлению работоспособности переговорно-замочных устройств и системы домофонизации (кабельные линии, эл. приборы, блоки коммутации, переговорные трубки).

7. Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)

Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты, внутреннего противопожарного водопровода (ППВ).

8. Эксплуатация и техническое обслуживание инженерных систем

- 8.1. Техническое обслуживание оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП).
- 8.2. Техническое обслуживание оборудования главных распределительных щитов (ГРЩ).
- 8.3. Техническое обслуживание насосных станций, вентиляционных систем.
- 8.4. Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы (ОДС).
- 8.5. Техническое обслуживание системы автоматического пожаротушения (АПТ).
- 8.6. Техническое обслуживание оборудования систем вентиляции и дымоудаления.
- 8.7. Техническое обслуживание подъемно-секционных ворот и шлагбаумов автостоянки.
- 8.8. Эксплуатация и техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой и электрической энергии, горячего и холодного водоснабжения.
- 8.9. Проверка исправности и работоспособности оборудования индивидуальных тепловых пунктов, систем общеобменной и противодымной вентиляции, систем отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения.
- 8.10. Контроль состояния, проверка исправности и работоспособности электрооборудования, силовых и осветительных установок.
- 8.11. Устранение неисправностей, не требующих дорогостоящего ремонта или замены оборудования.
- 8.12. Восстановление герметичности участков трубопроводов систем отопления, водоснабжения и водоотведения.

8.13. Утилизация люминесцентных (ртутьсодержащих) ламп.

9. Содержание и ремонт лифтов

9.1. Техническое обслуживание и ремонт лифтов.

9.2. Страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта.

9.3. Ремонтно-восстановительные работы узлов и элементов лифтового оборудования в результате небрежного пользования и совершения вандальных действий.

9.4. Круглосуточное устранение неполадок в работе лифтового оборудования.

Принято и выполнено 70 заявок о неисправностях лифтов от жильцов.

10. Диспетчерское обслуживание

10.1. Прием и регистрация текущих и гарантийных заявок жильцов в журнале; распределение заявок и осуществление контроля за их выполнением; прием и распределение сообщений об аварийных ситуациях в помещениях многоквартирного дома и иных сообщений.

Принято и зарегистрировано – 370 текущих и аварийных заявок.

Зарегистрировано и передано Застройщику – 290 гарантийных заявок.

10.2. Прием показаний приборов учета энергоресурсов от жильцов и внесение в журнал.

10.3. Контроль за работой инженерного оборудования (лифтовое оборудование, в том числе диспетчерская связь с кабинами лифтов; тепловые пункты; ГРЩ; дежурное освещение лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий) и доступом в технические помещения МКД.

10.4. Получение и обработка информации от внешних дежурных и аварийных служб о прекращении или ограничении подачи энергоресурсов.

10.5. Передача текущих заявок в диспетчерские службы сервисных организаций по обслуживанию инженерных систем в случае выявления неисправностей и дефектов.

10.6. Оперативный вызов аварийной службы или представителей обслуживающих организаций в случае возникновения аварийной ситуации в инженерных сетях.

10.7. Выдача ключей техническому персоналу, ведение журнала.