

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. 4, лит. А

Общая площадь дома – 52895,6 м², в т.ч.:

Жилые помещения – 39030,0 м²,

Нежилые встроенные помещения – 2268,3 м²,

Площадь автостоянки – 11597,3 м².

Количество подъездов – 6

Количество квартир в доме – 688

Количество нежилых встроенных помещений в доме – 15

Количество машино-мест в автостоянке – 361

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 – 510 шт.,
 - электротехнические заявки – 110 шт.,
 - заявки по работе лифтового оборудования – 220 шт.,
 - заявки по работе домофонов – 160 шт.,
 - разные заявки по МОП (двери, окна, лестницы, коридоры и пр.) – 100 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 (15 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. Закупка и установка доводчиков входных дверей проходных подъездов.

- 2.25.7. Ремонт и монтаж новых доводчиков входных дверей подъездов и лестниц, этажных дверей (лестниц, балконов, лифтовых холлов) – взамен похищенных и подверженных вандализму.
- 2.25.8. Замена разбитых стекол входных дверей в подъезды и на лестницы.
- 2.25.9. Восстановительный ремонт выломанных петель входных дверей подъездов и лестниц.
- 2.25.10. 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 («лежащих полицейских») на внутриквартальных проездах прилегающей территории.
- 2.26.2. Проведение работ по покраске и монтажу бетонных полусфер.
- 2.26.3. Проведение работ по монтажу сферических зеркал (2 шт.) на пандусах эксплуатируемой кровли (4 корпус).
- 2.26.4. 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 220 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 – 1110 текущих и аварийных заявок.
Зарегистрировано и передано Застройщику – 580 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.