

**Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления
за 2013 год (январь-октябрь)**
Данные объекта ул. Оптиков, д.51, корп. 1:

Общая площадь дома:

Жилая площадь – 36 839,20 м²

Нежилые помещения – 2 722,30 м²

Места общего пользования – 7 284,70 м²

Квартиры:

Количество квартир в доме – **590**

Встроенные помещения:

Количество помещений в доме – **16**

Количество работающих помещений – **15**

Техническое обслуживание.

1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализации.

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы на оборудовании систем.
- 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 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 на оборудовании систем.

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 (СО)

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 – 8 шт.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Проведение метрологической поверки измерительных приборов (137 манометров).
6. Предъявление готовности систем теплопотребления, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2013-2014 гг. в ресурсоснабжающие организации.
7. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2013-2014 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
 - акты разграничения эксплуатационной ответственности балансовой принадлежности.
 - согласования проектов электроснабжения, перепланировки
 - заверенные копии исполнительной документации
3. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ООО «Энергия Холдинг».

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, уборка пыли, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена ламп освещения:
 - Люминесцентных ламп – 240 шт.
 - Ламп накаливания – 230 шт.
 - Энергосберегающих ламп – 45 шт.
6. Ремонт светильников наружного освещения – 5 шт.
7. Ремонт щита общедомовой вентиляции 4 парадной, установка независимого расцепителя
8. 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 жилых домов и приточно-вытяжных установок паркинга 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» (август 2013 г.)
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. Разметка территории придомовой парковки
2. Установка ограждающих столбиков вокруг детской площадки
3. Восстановление покрытия детских площадок
4. Установка информационных стендов на детских площадках
5. Покраска полусфер
6. Ремонт, замена поврежденных элементов и покраска газонных ограждений
7. Покраска ограждающих скоб вокруг контейнерной площадки в кол-ве – 8 шт.
8. Частичный ремонт пандусов при входах в коммерческие помещения и парадные
9. Частичный ремонт ступеней на входах в коммерческие помещения и парадные

1.2. Места общего пользования

1. Ремонт, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей, в т.ч. замена ручек и замков
2. Косметический ремонт лифтовых холлов 1-8 парадной.
3. Ремонт полов
4. Нанесение знаков «Курение запрещено» и «Эвакуационный выход»

2. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Ежедневно производился контроль санитарного состояния и графиков уборки со стороны сотрудников ООО «ЮИТ Сервис». 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 86 замечаний по уборке придомовой территории и МОП.
3. В весенний период произведена помывка фасада на уровне 1 этажа.
4. С января 2013 г. в специальный контейнер жителями ЖК собрано 6,8 тонн 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, кроме того, 1 раз дополнительно по обращениям жителей.
7. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией «Петро-Васт». За отчетный период вывезено 2 405 м³.
8. В подъездах размещены сменные ковры:
 - Большие ковры - 4 шт.
 - Средние ковры - 5 шт.

- Маленькие ковры - 11 шт.

Организована еженедельная замена ковров.

9. В летний период производилось пополнение песком песочниц на детских площадках.
10. Заключен договор со специализированной организацией на сезонный уход за насаждениями (вена-осень), включающий:
 - Закупку материалов (удобрений, семян)
 - Уход за газонами (подкормка, посев)
 - Стрижку кустов, деревьев
 - Рыхление приствольных зон
 - Посадку, пересадку кустов

Работы по договору производились в апреле-мае и августе-сентябре 2013 года.

11. Проведен праздник для жителей «Эко-суббота» 18 мая. Сотрудниками управляющей компании, специалистами ландшафтного бюро и жителями высажены кусты, однолетники, разбиты цветники.
12. За счет средств, полученных от сданной макулатуры, закуплены и высажены луковицы тюльпанов в количестве 250 штук.
13. За счет средств, полученных от сдачи в аренду фасада под размещение рекламы:
 - Закуплено 10 м³ плодородного грунта для газонов
 - Закуплено и высажено 65 кустов кизильника блестящего и 6 кустов пузыреплодника краснолистного

Всего закуплено материалов и выполнено работ на сумму 42 650 руб.

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 46 заявок
2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) жилых домов и паркингов специализированной организацией «**Антарес**». В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 7 заявок.
3. Было принято диспетчерской службой и отработано 49 аварийных заявок из них:
 - сантехнических – 17
 - электротехнических – 32
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 2013 г.
 - поступило и отработано аварийных заявок и заявок по обслуживанию - 27 шт.
 - произведена модернизация оборудования шлагбаумов: установлены новые наклонные стойки считывателей.

Обеспечение охраны ЖК «Атмосфера».

За период работы по обеспечению правопорядка и пресечению противоправных действий, сотрудниками ЧОО «Воевода»:

1. Было принято и отработано более 10 000 звонков-вызовов.
2. Сотрудники охраны пресекли и предотвратили 70 случаев повреждения общедомового имущества (скамейки, детские площадки, шлагбаумы и т.д.).
3. Осуществлялся контроль доступа на придомовую территорию: заблокировано 46 брелоков, не прошедших перерегистрацию; изъято более 20 «клонированных» брелоков; выявлено более 80 автомашин, не принадлежащих собственникам жилого комплекса, дальнейший доступ на территорию для них заблокирован.

4. Размещены на досках объявлений правила пользования придомовой парковкой для собственников и гостей жилого комплекса.
5. За отчетный период для предотвращения преступлений на бытовой почве среди жителей и гостей жилого комплекса сотрудники охранный организации 94 раза принимали меры без участия сотрудников полиции.
6. За 2013 год на территории жилого комплекса «Атмосфера» за распространение рекламной продукции были задержано 1084 человека, не имеющих права заниматься данной деятельностью, изъято 1312 килограмм макулатуры (рекламных листовок).

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 жителей дома принято и выполнено заявок – 855 шт., в том числе сантехнических - 423 шт., электротехнических- 231 шт., по работе лифтов - 78 шт., по работе системы ПЗУ - 46 шт. и по комплексному обслуживанию - 77 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 64 шт.
3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 113 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 «Атмосфера»;
2. Принято более 800 собственников жилых и коммерческих помещений;
3. Проводился ежедневный прием граждан службой техников 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
11. Регулярно велась работа с арендаторами нежилых помещений на предмет незаконного размещения временных рекламных конструкций на фасаде МКД, заключались договоры на размещение рекламных конструкций на фасаде. Силами УК «ЮИТ Сервис» был произведен демонтаж незаконно размещенных рекламных баннеров и вывесок.
 - Выдано 78 предписаний;
 - Демонтировано 12 баннеров и 9 рекламных вывесок;
12. Заключены договоры на размещение рекламных конструкций с 8-ю арендаторами, 1 договор перезаключен на новых условиях (повышение стоимости аренды)

	Арендатор	Договор
1.	Ар-Ника	0218/19-Н/11 от 26.07.13
2.	Атланта	договор №0218/31-Н8 от 05.08.13
3.	ЕвоМед	договор №0218/35-Н/12 от 16.08.13
4.	Лабиринт	0218/13-Н/3 от 18.07.13
5.	НЕОН	0218/14-Н/10 от 26.07.13
6.	Садыков Ханлар Аюб оглы	0218F120/0218/45-Н/4 от 27.06.13
7.	Толстый Кот	0218F126/0218/36-Н/1 от 01.09.13 (перезаключение)
8.	Точка красоты	договор №0218/47-Н/6 от 08.08.13
9.	Школа Доверие	договор №0218/9-Н/9 от 26.07.13

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

В жилом комплексе «Атмосфера» работает паспортная служба (приемы 2 раза в неделю). Паспортной службой оказываются услуги по всем вопросам регистрационного учета. Выдаются справки Ф-7, Ф-9.

За отчетный период:

- Принято 63 собственника;
- Зарегистрировано 102 человека.

4. 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 коммунальные услуги.

1. Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.
 - Проведено 7 приемов на объекте;
 - Принято более 90 собственников.
2. Еженедельно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
3. За отчетный период направлено 49 письменных претензий. Обращение в суд за взысканием задолженности с двух злостных должников.
4. По состоянию на 01.10.2013 г. МКД по адресу: ул. Оптиков д. 51 корп. 1 имеет дебиторскую задолженность 5 843 501 руб.

По управлению и финансовому менеджменту

1. На сайте www.yit-service.ru созданы сервисы:
 - Форма отправки заявок в диспетчерскую
 - Форма отправки показаний счетчиков
2. Проведены опросы по качеству предоставленных услуг (работа гарантийного отдела, работа паспортной службы)
3. Изменена и оптимизирована структура сайта, размещена дополнительная информация по жилому дому (технический паспорт, справка ПИБ)
4. Заменен поставщик услуги по расчету и печати квитанций. Отмечается повышение качества расчетов и уровня технической поддержки, тариф снижен на 50 копеек.
5. Со Сбербанком достигнута договоренность об исключении обязательной строки «Процент банка» из квитанций с октября 2013 г.