

ОТЧЕТ
ООО «БФА Сервис»
о выполнении условий договора управления и выполненных работах
по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
за период с июля 2018 г. по декабрь 2018 г.

Данные объекта: пр. Новоколомяжский, д. 17, стр. 1

Общая площадь дома – 11 097,4 м², в т.ч.:

Жилые помещения – **5 964,7 м²,**

Нежилые встроенные помещения – **545,5 м²,**

Площадь автостоянки – **2 241,4 м²,**

Площадь помещений, входящих в состав общего имущества – **1 010,1 м².**

Количество подъездов – **2.**

Количество квартир в доме – **104.**

Количество нежилых встроенных помещений в доме – **1**

Количество машино-мест в автостоянке – **61.**

1. Управление многоквартирным домом

1.1. Административно-хозяйственная деятельность.

1.2. Заселение, подписание договоров управления, выдача ключей.

Всего подписано Договоров управления – **43 шт.**

1.3. Организация работы по начислению и сбору платы за коммунальные услуги.

1.4. Ведение лицевых счетов.

1.5. Расчет платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

1.6. Формирование и печать квитанций.

1.7. Доставка квитанций собственникам в почтовые ящики.

1.8. Организация приема платежей от собственников и пользователей помещений.

1.9. Предоставление информации, раскрытие которой является обязательной (в т.ч. поддержка и заполнение соответствующего раздела сайта Управляющей компании в сети Интернет и сайта, определенного уполномоченным федеральным органом исполнительной власти www.reformagkh.ru).

1.10. Подготовка и размещение информации на информационных стендах в парадных.

1.11. Подготовка и размещение объявлений в парадных об отключениях коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями.

1.12. Подготовка информации и опубликование на официальном сайте Управляющей компании.

1.13. Прием Собственников помещений Управляющим объектом, на прием обратилось – **12 человек.**

1.14. Подготовка и выдача предписаний об устранении нарушений Правил пользования помещениями и общим имуществом МКД.

1.15. Проведение консультаций Собственников по телефону.

1.16. Работа с заявлениями и обращениями граждан.

Всего принято **2** письменных заявления (ответы предоставлены).

1.17. Выдача справок по задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

1.18. Работа с должниками по взысканию задолженности.

1.19. Работа с паспортным столом по договору на паспортно-регистрационное обслуживание граждан.

1.20. Работа по подготовке годового общего собрания собственников помещений (ОСС).

1.21. Проведение общего собрания собственников помещений (подготовка и размещение сообщений-уведомлений и бланков решений собственников, организация сбора заполненных решений собственников, подсчет голосов, оформление и размещение протокола).

1.22. Работа по поиску и подбору персонала (размещение объявлений, проведение собеседований).

1.23. Взаимодействие с контролирующими организациями по проверкам деятельности управляющей компании.

2. Содержание общего имущества

2.1. Взаимодействие с Застройщиком и Генподрядчиком: в вопросах выявления замечаний по строительным конструкциям, работе инженерных систем и оборудования; производился контроль выполнения гарантийных обязательств; прием и регистрация гарантийных заявок от Собственников помещений, передача их Застройщику.

Всего было зарегистрировано и выполнено - 19 гарантийная заявка из них:

- общестроительных – 19.

2.2. Проведена подготовка технических заданий, для проведения тендеров и заключение дополнительных договоров с сервисными организациями на выполнение работ по техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования.

2.3. Осуществлена подготовка документации и заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями.

2.4. Осуществлялся прием Собственников помещений по техническим и эксплуатационным вопросам. Проводились консультации и согласования Собственникам помещений работ по перепланировке, переустройству инженерных систем, размещению дополнительного оборудования.

Всего на прием обратилось 16 человек.

2.5. Предоставлялись услуги Собственникам помещений по созданию условий, для выполнения 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.

2.6. Ежедневно осуществлялись обход и осмотр мест общего пользования, технических помещений, подземной автостоянки, подвальных помещений и территории МКД. С целью выявления нарушений в работе инженерно-строительных систем комплекса и состояния общего имущества с дальнейшим принятием мер по восстановлению работоспособности и надлежащему содержанию имущества.

2.7. В соответствии с нормативными актами по Технической эксплуатации жилого фонда проводились 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.

2.8. Своевременно осуществлялся осмотр, контроль и настройка параметров, устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения, центрального отопления, теплоснабжения вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.

2.9. 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;
- подготовка систем теплоснабжения, отопления и горячего водоснабжения, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону;
- подготовка к отопительному периоду зданий, противопожарного оборудования, систем водоснабжения, систем отопления и предоставление в Администрацию района актов готовности;
- получение в Администрации района паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону;
- ремонт, укрепление и утепление оконных и дверных заполнений, воздухопроводов;
- утепление трубопроводов в подвальных помещениях;
- консервация поливочных систем.

2.10. Выполнение аварийных и текущих заявок от Собственников помещений.

Всего поступило и выполнено:

- сантехнические заявки – 18 шт.,
- общестроительные заявки (двери, окна, лестницы, территория и пр.) – 40 шт.,
- заявки по работе слаботочных систем (ПЗУ, СКУД, АПС) – 20 шт.

2.11. Организация и контроль работ по дератизации.

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

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

- 2.13. Техническое обслуживание оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП).
- 2.14. Техническое обслуживание оборудования главных распределительных щитов (ГРЩ).
- 2.15. Техническое обслуживание насосных станций, вентиляционных систем.
- 2.16. Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы (ОДС).
- 2.17. Проверка исправности и работоспособности оборудования индивидуальных тепловых пунктов, систем общеобменной и противодымной вентиляции, систем отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения.
- 2.18. Контроль состояния, проверка исправности и работоспособности электрооборудования, силовых и осветительных установок.
- 2.16. Уборка мест общего пользования выполняется согласно Постановлению №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

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

- 3.1. Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда), системы контроля и управления доступом (СКУД) и системы видеонаблюдения.
- 3.2. Проведение работ по ремонту и восстановлению работоспособности переговорно-замочных устройств и системы домофонизации (кабельные линии, эл. приборы, блоки коммутации, переговорные трубки).

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

- 4.1. Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты, внутреннего противопожарного водопровода (ВППВ).

5. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов

- 5.1 Снятие показаний с коллективных (общедомовых) приборов учета.
- 5.2. Техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета.

6. Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций

- 6.1 Техническое обслуживание систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций.

7. Содержание и ремонт лифтов

- 7.1. Техническое обслуживание и ремонт лифтов
- 7.2. Проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов.
- 7.3. Страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта.
- 7.4. Ремонтно-восстановительные работы узлов и элементов лифтового оборудования в результате небрежного пользования и совершения вандальных действий.
- 7.5. Круглосуточное устранение неполадок в работе лифтового оборудования.
- 7.6. Принято и выполнено 5 заявок о неисправностях лифтов.

8. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка

- 8.1. 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;
- очистка урн от мусора;

8.2. 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);
- подметание, уборка мусора лотковой зоны со стороны проезжей части;
- уборка газонов, поливка газонов и зеленых насаждений при отсутствии осадков;
- выкашивание газонов, уборка скошенной травы;
- очистка урн от мусора;
- подборка мусора после вывоза контейнера;
- промывка урн;
- частичное мытье фасада по периметру здания.

9. Эксплуатация и техническое обслуживание инженерных сетей и систем

9.1. Техническое обслуживание системы видеонаблюдения.

9.2. Техническое обслуживание системы контроля и управления доступом на внутривортовую территорию (в т.ч. шлагбаума).

9.3. Техническое обслуживание системы автоматизации и передачи данных индивидуальных тепловых пунктов.

10. Содержание и благоустройство мест общего пользования

10.1. Работы по уборке мест общего пользования (увеличенная периодичность):

- Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей: 1 этаж – 2 раза в день
2 и 3 этажи – 2 раза в неделю;

- Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа: 2 раза в неделю;

- Мытье пола кабины лифта: 2 раза в день;

- Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта: Стены и двери - 3 раза в неделю. Плафоны потолки – 2 раза в месяц;

- Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей: 1 этаж – 2 раза в день,
2 и 3 этажи - 2 раза в неделю;

- Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа: 2 раза в неделю;

- Обметание пыли с потолков: 2 раза в месяц;

- Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков:

Двери квартирных/лифтовых холлов, окна – 1 раз в неделю. Остальное - 1 раз в месяц;

- Влажная протирка подоконников, отопительных приборов: 1 раз в неделю;

- Мытье окон: 2 раза в год;

- Влажная протирка входных дверей: 1 раз в день;

- Контрольная уборка (подметание с удалением мусора и грязи, удаление локальных загрязнений): Ежедневно (по мере необходимости);

- Обметание пыли со стен: 2 раза в месяц;

- Уборка технических помещений, в т.ч. обметание пыли с потолков и стен: 1 раз в год;

- Генеральная уборка лифтовых холлов, коридоров, тамбуров, незадымляемых лестничных клеток (площадок и маршей): 1 раз в год;

- Мытье стен слева и справа (на 2 метра) от входной двери с уличной стороны: 1 раз в год.

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

10.3. Организация и контроль работ по мытью витражного остекления фасада.

11. Служба дежурных администраторов

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

Принято и зарегистрировано – 83 текущих и аварийных заявок.

Зарегистрировано и передано Застройщику – 19 гарантийных заявок.

Все заявки выполнены.

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

11.3. Контроль за работой инженерного оборудования: тепловых пунктов; водомерных узлов; системы вентиляции; ГРЩ; лифтового оборудования (в том числе диспетчерская связь с кабинами лифтов); системы пожарной сигнализации.

11.4. Контроль доступа на дворовую территорию, в парадные и в технологические помещения МКД.

11.5. Управление рабочим освещением лестничных клеток, подъездов и дворовой территории.

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

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

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

11.9. Выдача ключей подрядным организациям и техническому персоналу, ведение журнала.

11.10. Первичный анализ работы инженерных сетей и информирование технического персонала о нарушениях его работы.

11.11. Контроль состояния МКД через систему видеонаблюдения, организация допуска на территорию автотранспорта.

11.12. Обход придомовой территории.

11.13. Обзвон собственников по вопросам общих собраний, качества выполнения заявок.