

ОТЧЕТ

о проделанной работе за 2014г. по договору управления многоквартирным домом

Адрес МКД: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 5

Выполнение отчета осуществляется в соответствии с ЖК РФ.

Отчет составлен на основании фактически выполненных работ в многоквартирном доме за отчетный период.

1. Характеристика МКД.

Дата ввода в эксплуатацию	2013г.
Общая площадь здания (включая тех. этажи, лестницы, коридоры, нежилые помещения, балконы и т.д.)	44 278,80
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования	6 833,5
Уборочная площадь лестниц	1 844,4
Общая площадь жилых помещений	30 586,10
В т.ч. жилая площадь	21 311,20
Общая площадь нежилых помещений	3 162,80
Общая площадь нежилых помещений подземной парковки	2 019,70
Количество квартир	310
Количество этажей	24/ подземных - 1

2. Содержание общего имущества МКД

№	Наименование работ	Периодичность/ ед. изм.	Выполнение/ кол-во
1. Содержание мест общего пользования			
1.1	Влажное подметание эвакуационных лестничных клеток (с подпором воздуха)	1 раз в мес	Выполнено
1.2	Подметание эвакуационных лестничных клеток (с переходом через незадымляемую воздушную зону)	1 раз в квартал	Выполнено
1.3	Мытье эвакуационных лестничных клеток (с подпором воздуха)	1 раз в мес	Выполнено
1.4	Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	ежедневно	Выполнено
1.5	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в день	Выполнено
1.6	Мытье лестнично-лифтового холла на 1 этаже	ежедневно	Выполнено
1.7	Мытье лестнично-лифтового холла 2-22 этажи	1 раз в нед	Выполнено
1.8	Протирка дверей в лифтовых холлах	1 раз/мес.	Выполнено
1.9	Протирка поручней на эвакуационных лестничных клетках	1 раз/мес	Выполнено
1.10	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз/мес	Выполнено
1.11	Мытье окон в помещениях общего пользования	2 раза в год	Выполнено
1.12	Мытье парковки и спусков в парковку в летний период	1 раз в месяц	Выполнено
1.13	Сухая уборка парковки (подметание, сбор мусора)	1 раз неделю	Выполнено
2. Уборка придомовой территории			
2.1	Зимний период		
2.1.1	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 3 дня	Выполнено
2.1.2	Сдвигание свежеснегавывающего снега	1 раз в сут	Выполнено
2.1.3	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега	1 раз в неделю	Выполнено
2.1.4	Очистка урн от мусора	ежедневно	Выполнено
2.1.5	Вывоз снега	9 раз	Выполнено
2.1.6	Посыпка тротуаров и проездов во дворах противогололедным средством	По мере необходимости	Выполнено
2.2	Летний период		
2.2.1	Подметание территории	ежедневно	Выполнено
2.2.2	Уборка мусора с газонов. Очистка урн от мусора	ежедневно	Выполнено
2.2.3	Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе детских и спортивных площадок)	1 раз в год	Выполнено
2.2.4	Полив газонов, уход за газонами	По мере необх.	Выполнено
3. Кровля, технический этаж, подвал.			
3.1	Осмотр и уборка технических помещений	1 раз в месяц	Выполнено
3.2	Проверка и очистка воронок системы внутреннего водостока	По мере	Выполнено

		необходимости	
3.3	Устранение причин подтопления подвальных помещений	По мере необходимости	Выполнено
4. Общие работы-			
4.1	Снятие показаний с общедомовых узлов учета электроэнергии, ХГВС, тепловой энергии (17 шт.)	1 раз в мес	Выполнено
4.2	Снятие показаний с индивидуальных приборов учета (952 шт.)	1 раз в мес	Выполнено
4.3	Проведение поквартирных осмотров по эксплуатируемому жилому дому с выявлением грубых нарушений при производстве ремонтно-строительных работ	постоянно	Выполнено
4.4	Проведено плановых общих осмотров конструктива жилого дома и инженерных сетей для составления графиков ППР	2 раза в год	Выполнено
4.5	Рассмотрено письменных заявлений от собственников (претензии, согласование перепланировок)	13 шт	Выполнено
4.6	Направлено заявок в адрес застройщика по устранению выявленных недостатков	239шт	Выполнено
4.7	Составлено актов по нарушениям и затоплениям	13шт	Выполнено
4.8	Подсыпано чернозема на газоны	-	
4.9	Посеяно травы	-	
4.10	Завезено песка в песочницы	-	
4.11	Очистка от мусора кровли и надподъездных козырьков	По мере необх.	Выполнено
4.12	Работа консьержей	Ежедневно	Выполнено
4.13	Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в мес	Выполнено
4.14	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт)	Ежедневно	Выполнено
4.15	Вывоз ТБО	По графику	Выполнено
4.16	Украшение подъездов	1 раз	Выполнено
4.17	Обшивка кабин лифтов фанерой, покраска фанеры	1 раз	Выполнено
4.18	Установка полусфер на парковках	20 шт	Выполнено
5. Электрооборудование			
5.1	Устранение неисправностей светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания, ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп, ремонт светильников с заменой ламп накаливания, стартеров по необходимости)	По мере необх.	Выполнено
5.2	Чистка светильников на высоте до 2,5 м (обязательно при замене ламп и ремонте), чистка светильников на высоте свыше 2,5 м (обязательно при замене ламп или ремонте)	1 раз в год	Выполнено
5.3	Контроль параметров сети, работоспособности счетчиков	2 раза в мес	Выполнено
5.4	Контроль положения коммутационной аппаратуры, температуры в помещении. Осмотр и устранение видимых неисправностей	1 раз в нед	Выполнено
5.5	Уборка помещения. Осмотр средств защиты (перчатки д/э, ковры д/э, очки и т.д. по перечню)	1 раз в 3 мес	Выполнено
5.6	Устранение загрязнений (протирка) этажных щитов	2 раза в год	Выполнено
5.7	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений (бесконтактным измерителем), маркировка элементов электроустановок, токоведущих проводников, нулевых, рабочих и защитных проводников, выводы аппаратов в соответствии ПУЭ, проверка состояния предохранительных разъединителей, протяжка соединительных зажимов.	1 раз в 3 мес	Выполнено
5.8	Осмотр и устранение видимых неисправностей (открытой электропроводки) корпусов аппаратов на наличие повреждений и загрязнений, устранение выявленных нарушений	1 раз в месяц	Выполнено
5.9	Осуществление мероприятий по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, повышение сроков службы электрооборудования и электрических сетей	1 раз в нед	Выполнено
5.10	Осмотр и устранение видимых неисправностей, протяжка электрических соединений, чистка электродвигателей вентиляторов,	1 раз в месяц	Выполнено

	насосов, исполнительных механизмов и приводов		
5.11	Осмотр и устранение видимых неисправностей системы заземления (при необходимости), с составлением акта.	1 раз в месяц	Выполнено
5.12	Замена/ремонт выключателей	2 шт	Выполнено
5.13	Заменено ламп	515 шт.	Выполнено
5.14	Замена автоматов	2 шт	Выполнено
5.15	Заменено плавких вставок	5 шт	Выполнено
5.17	Установка стартеров	101 шт	Выполнено
5.18	Установка электромагнитных пускорегулирующих автоматов	60 шт	Выполнено
6. Отопление, ГВС и вентиляция			
6.1	Проверка работоспособности контрольно-измерительных приборов	1 раз в нед	Выполнено
6.2	Осмотр и устранение всех выявленных неисправностей системы вентиляции, устранение засоров вент. каналов	1 раз в нед	Выполнено
6.3	Контроль состояния фильтрующих вставок системы вентиляции автопарковки, при необходимости замена	1 раз в мес	Выполнено
6.4	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах, шахтах	По мере необх.	Выполнено
6.5	Проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры, чистка всех узлов и оборудования.	Ежедневно	Выполнено
6.6	Проверка работоспособности регулирующих клапанов (визуально)	Ежедневно	Выполнено
6.7	Покраска помещения ИТП	1 раз в 3года	-
6.8	Осмотр расширительных баков, контроль давления в баке	1 раз в нед	Выполнено
6.9	Осмотр контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем (при необходимости устранение неисправностей)	ежедневно	Выполнено
6.10	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах.	По мере необх	Выполнено
6.11	Окраска труб и оборудования	1 раз в год	Выполнено
6.12	Гидравлическое испытание на повышенное давление всех контуров и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1 раз в год	Выполнено
6.13	Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы теплоснабжения, при необходимости ремонт/замена, поверка)	2 раза в год	Выполнено
6.14	Осмотр и устранение видимых неисправностей теплообменников (чистка наружной поверхности, замена прокладок, удаление протечек при необходимости)	Ежедневно	Выполнено
6.15	Гидропневматическая промывка пластинчатых теплообменников.	По мере необх	Выполнено
6.16	Чистка фильтров на распределительных коллекторах отопления (176 шт.)	1 раз в мес	Выполнено
6.17	Прочистка фильтров системы ГВС в ИТП	1 раз в нед	Выполнено
6.18	Осмотр радиаторов отопления на повреждения, прочность и крепление, при необходимости удаление воздуха, восстановление креплений.	1 раз в неделю	Выполнено
7. Водоснабжение, канализация (хозяйственное водоснабжение, бытовая канализация, ливневая канализация)			
7.1	Поверка контрольно-измерительных приборов	1 раз в год	Выполнено
7.2	Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств, составных частей (технологической, электротехнической, сигнализационной)	1 раз в нед	Выполнено
7.3	Чистка всех узлов и агрегатов	2 раза в год	Выполнено
7.4	Осмотр трубопроводов ХГВС	Ежедневно	Выполнено
7.5	Чистка фильтров на распределительных коллекторах (174шт.)	1 раз в мес	Выполнено
7.6	Проверка лежачков канализации	1 раз в нед	Выполнено
7.7	Осмотр колодцев К-1, К-2	1 раз в нед	Выполнено
7.8	Устранение засоров лежачков канализации (Ду 150, Ду 100)	2 раза	Выполнено
7.9	Прочистка канализации с помощью прочистной машины барабанного типа для труб	1 раз в месяц	Выполнено
8. Система пожаротушения, дымоудаления, контроля загазованности.			
8.1	Внешний осмотр и проверка работоспособности составных частей системы оповещения и дымоудаления (технологической, электротехнической, сигнализационной) в ручном и автоматическом режимах	2 раза в год	Выполнено
8.2	Проверка контрольно-измерительных приборов	1 раз в год	Выполнено
8.3	Проверка функционирования системы подкачки воды	1 раз в мес	Выполнено

8.4	Внешний осмотр и проверка общего технического состояния щитов и приборов управления	1 раз в мес	Выполнено
8.5	Внешний осмотр состояния пожарных шкафов, наличие пломб, чистка ППП, проверка комплектности, перемотка пожарных рукавов.	4 раза в год	Выполнено
8.6	Проверка внутреннего пожарного водопровода на водоотдачу с оформлением акта.	2 раза в год	Выполнено
8.7	Проверка заряда огнетушителей	1 раз в год	Выполнено
8.8	Проверка работоспособности клапанов дымоудаления и устранение видимых неисправностей	4 раза в год	Выполнено
8.9	Осмотр защитных решеток с устранением замечаний.	1 раз в мес	Выполнено
8.10	Проверка на функционирование устройства индикации положения огнезадерживающих клапанов.	2 раза в год	Выполнено
8.11	Проверка общего технического состояния вентиляторов и электродвигателей	2 раза в год	Выполнено
8.12	Проверка работоспособности пожарной сигнализации в тестовом режиме	1 раз в мес	Выполнено
8.13	Профилактические работы	1 раз в мес	Выполнено
8.14	Комплексная проверка системы пожарной сигнализации с составлением акта.	1 раз в год	Выполнено
9. Лифтовое хозяйство			
9.1	Контроль за работой лифтового оборудования	ежедневно	Выполнено
9.2	Работы по техническому обслуживанию лифтов	По мере необх.	Выполнено
9.3	Подготовка лифтов к ежегодному тех.освидетельствованию в соответствии с ПУБЭЛ, заключение договора на проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов	1 раз в год	Выполнено
10.	Аттестация специалистов в области промышленной безопасности, безопасной эксплуатации тепловых энергоустановок, электроустановок потребителей.	По мере необходимости	Выполнено
11.	Обслуживание домофонов, системы видеонаблюдения, системы контроля доступа.	Ежедневно	Выполнено

3. Текущий ремонт общего имущества МКД

№	Наименование работ	Периодичность/ ед.изм.	Выполнение
1. Общие работы			
1.1	Установка дверных доводчиков	4 шт.	Выполнено
1.2	Оснащение комнат для консьержа системой видеонаблюдения	2 шт.	Выполнено
1.4	Установка дверных ручек	4 шт	Выполнено
1.5	Установка замков на холодной лестнице и кровле	2 раза	Выполнено
2. Электрооборудование			
2.1	Монтаж системы видеонаблюдения	-	Выполнено
3. Сантехническое оборудование			
3.1	Установка заглушек	Шт.	25
3.2	Монтаж контргайка	Шт.	5
3.3	Монтаж кронштейнов	Шт.	7
3.4	Замена манжетки уплотнительной	Шт.	2
3.5	Монтаж муфта стальная	Шт.	28
3.6	Замена насоса циркуляционного	Шт.	2
3.7	Монтаж отвода	Шт.	2
3.8	Монтаж переходников	Шт.	11
3.9	Замена прокладки силикон, резина, паронит	Шт.	87
3.10	Замена смесителей в комнате консьержа	Шт.	2
3.11	Монтаж тройника	Шт.	4
3.12	Монтаж фильтр латунный	Шт.	1
3.13	Монтаж цанга	Шт.	2
3.14	Монтаж хомут	Шт.	10

4. Управление МКД.

№	Наименование работ	Периодичность/ ед.изм.	Выполнение/ кол-во
1. Аварийно - диспетчерская служба			
1.1.	Принято и отработано заявок всего по дому, в т.ч.		
	- общестроительных		162
	- сантехнических		422
	- электрических		101
	- подрядными организациями (лифты, домофоны и т.п.)		312
2. Паспортная служба			
2.1	Зарегистрировано граждан по месту жительства		148
2.2	Снято с регистрационного учета		5
2.3	Выдано справок		78
3. Административная работа			
3.1	Выполнение расчетов и выдача квитанций (счетов) по оплате за ЖКУ	ежемесячно	Выполнено
3.2	Направлено предупреждений об ограничении подачи э/энергии	-	-
3.3	Направлено досудебных претензий	-	-
3.4	Подано исковых заявлений в суд на общую сумму	-	-
3.5	Взыскано в судебном порядке задолженности на общую сумму	-	-
3.6	Выдано ключей представителям обслуживающих организаций	669	Выполнено