Годовой отчет

**ООО ЖКХ «Доверие»**

о выполненных работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом

/2-я Краснодарская,135А»/ за отчетный период (май 2015-май 2016г).

В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД (протокол от 30.04.2015г), в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, во исполнение требований по безопасной эксплуатации опасных производственных объектов, соблюдения требований правил эксплуатации тепловых энергоустановок, поддержания в исправном состоянии инженерных коммуникаций дома выполнены следующие работы:

* проведены работы по обеспечению мероприятий западного участка теплосети по своевременной подготовке жилого дома к отопительному сезону 2015-2016гг, а именно:
* осуществлена промывка системы отопления от накипно-коррозионных отложений, проведена ревизия и наладка запорной арматуры тепловых пунктов каждого блока ж/дома;
* в поле зрения управляющей компании постоянно находился контроль работы по стабилизации подачи холодной и горячей воды, обслуживание шкафов с частотным управлением подпорных насосов.
* проведены гидравлические испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов, осуществлен постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода),
* В постоянно режиме проводилась балансировка системы отопления, устранение завоздушенности системы отопления, что позволило безаварийно провести отопительный период, проведены срочные работы на вводном т/проводе , заменены вводные задвижки, установлены сбросные краны;
* в целях оптимизации расчетов за отопление осуществлен контроль и замена неисправных контрольно-измерительных приборов в ИТП /регуляторы температуры, расходомеры, теплообменник ЭТ-019 во 2-м блоке/

Все вышеуказанные работы были приняты инспектором теплосети.

В целях безопасной эксплуатации лифтов, соблюдения технического регламента таможенного союза ТР ТС 011/2011, выполнения требований Гостехнадзора:

* + проведено техническое освидетельствование лифтов ( договор № 556 от 01.04.2016г с ООО»НИЦЭЛ» /15000руб./, отремонтированы узлы и механизмы возникших неисправностей лифтов силами ЗАО «Союзлифтмонтаж-Юг»;
  + проведено страхование лифтов /Страховой полис № 0100292481 сер 111/ проведены пусконаладочные работы пассажирских и грузовых лифтов.

Также в машинном отделении лифтов осуществлена наладка оборудования в целях устранения шума и вибрации лифтов, неоднократно силами специализированной организации осуществлялся ремонт дверных замков лифтовых кабин и шахт, наладка точого останова лифтов и замена линолеума;

- проведено регламентное обучение лифтеров;

В текущем отчетном периоде проводилась наладка системы видеорегистрации и домофонной системы ж/дома, что обеспечило комфорт и безопасность проживания собственников. (договор ИП Чернышев М.)

На придомовом земельном участке проведены работы по очистке , вскапыванию, посадке травы, кустарников, проведена обработка средствами от вредителей, покошена трава, уничтожены графитти на стенах жилого дома.

Кроме того, 01.07.2015г выполнены работы по косметическому ремонту холлов ж/дома (20985 руб);

* + проведен ремонт шлагбаумов; / на что влияет некорректное использование со стороны некоторых водителей/;

За истекший период в доме проведены работы:

* + по замене водосточных лотков; восстановлению выпавших плиток на прилегающей территории; смонтированы перила в 3-м блоке ж/дома;

окрашены металлические ограждения;

* + выполнены высотные работы по ремонту фасада ж/дома; оштукатуривание фасада и окраска в местах разрушений, заделка трещины над нежилым помещением ;
  + ремонт швов и крепление обшивки парапета кровли;
  + выполнены отделочные работы во 2-м блоке (вход, тамбур);
  + монтаж светильников на придомовой территории;
  + устройство кирпичных перегородок в 3-м блоке, очистка ливневок придомовой территории;
  + регулировка дверных полотен (15 шт.) на плотность закрывания, установка дверных ручек взамен неисправных;
  + замена стеклопакетов, дверных доводчиков;
  + в постоянном режиме проводилась чистка засоров системы канализования ж/дома и чистка люков;

/см. приложение по выполненным работам за 2015-2016гг/.

В отчетный период выполнялись и , контролировались работы по сухой и влажной уборке тамбуров, холлов и коридоров, лестничных маршей,систематически удалялась грязь после актов вандализма в доме.

В прошедшем периоде отремонтирован электропривод АМV, установлены датчики движения в системе э/освещения ж/дома, контролировалось заземление оболочки э/кабеля, обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.

Систематически под контролем находилось обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок дома, очистка клемм , соединений в групповых щитках и осветительных установок дома; наладка силовых линий освещения лестничного марша и э/оборудования дома; заменены вышедшие из строя пускатели, датчики, э/лампочки, плафоны.

В течение прошедшего года ООО ЖКХ «Доверие» проводило прием собственников по всем вопросам в т.ч.:

* + паспортный стол, регистрация, снятие граждан с учета;
  + рассмотрение обращений собственников по вопросам начисления квартплаты и консультации по нормативным документам в сфере жкх;
  + в постоянном режиме осуществлялся контроль поступления денежных средств на р/счет, сверка задолженностей собственников; в зоне постоянного внимания находились взаимные расчеты с ресурсоснабжающими организациями.

/Приложение: сальдовая ведомость за май-декабрь 2015г и январь-апрель 2016г;

список должников по квартплате на 31.12.2015г и 31.05.2016г/

С 1 июля 2016г в РО начнет работу система ГИС ЖКХ, в которой будут отражены вышеуказанные документы и нормативные акты в сфере ЖКХ.

В заключении констатируем, что все инженерные коммуникации дома находятся в исправном состоянии и обеспечивают бесперебойную подачу коммунальных ресурсов.

ООО ЖКХ «Доверие и впредь будет принимать усилия для повышения капитализации имущества собственников, повышать уровень комфортности и безопасности проживания в многоквартирном доме.