

Отчет управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме за предыдущий год

Информация о деятельности управляющей организации Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Высотник»

за отчетный период с 01.01.2019 по 31.12.2019 по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Волховская д. 39

Раздел 1. Общие сведения об управляющей компании.

Место нахождения управляющей организации: 630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, д. 53/1, этаж 9, каб. 19

Юридический адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, д. 53/1, этаж 9, каб. 19

Почтовый адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, д. 53/1, этаж 9, каб. 19

Фактический адрес: 630047, г. Новосибирск, ул. Кузьмы Минина, д. 9/3, оф.907

ИНН 5406555517 КПП 540601001

р/с 40702810544050025972 в ПАО «Сбербанк России»

БИК 045004641

к/с 30101810500000000641

Генеральный директор

Селезнев Николай Витальевич

Управляющий домом

Юрпалов Александр Сергеевич

Телефон диспетчерской службы

тел. 209-16-21

Электронная почта

visotniknikoletta@mail.ru

Режим работы ООО УК «Высотник»:

с 09.00 – 18.00

с 12.00 - 12.30 обед

суббота, воскресенье – выходной день

Режим работы Аварийной службы :

понедельник – пятница 18.00-9.00

Суббота, воскресенье, праздничные дни - круглосуточно

тел. 209-16-21, 8-983-134-1138

Раздел 1. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома: г. Новосибирск, ул. Волховская д. 39

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ

1. Год постройки 2016г.
2. Тип постройки: монолит;
3. Этажность: 27 этажей;
4. Количество квартир: 257 шт.;
5. Общая площадь всех помещений, включенных в площадь здания 12 046,00 кв. м;
6. Фундамент (тип и материал) – Монолитная железобетонная плита.
7. Несущие стены (материал) – монолитный железобетон, сибит.
8. Перекрытия (материал) – монолитные железобетонные плиты.
9. Крыша (материал кровли, площадь) – мягкая наплаваемая, два слоя рулонного кровельного покрытия.
10. Двери в помещениях общего пользования (шт.) – 109 шт.

11. межквартирные лестничные площадки (шт.) – 28 шт.
 12. Инженерное и иное оборудование: системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления (состоящей из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учёта тепловой энергии), электроснабжение, тепловой пункт ИТП, Повысительная насосная станция холодного водоснабжения – 3 шт., автоматизированная система противопожарной защиты, лифт грузопассажирский - 2 шт, противопожарный лифт – 1 шт.

Раздел 2. Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка)	Техническое состояние элементов общего имущества
1	Фундамент, цоколь	Монолитная железобетонная плита	хорошее
2	Стены (наружные и внутренние)	Монолитная железобетонная плита	хорошее
		Кирпичные, газобетон	хорошее
3	Крыльцо, лестницы	Монолитная железобетонная плита, плитка	хорошее
4	Балконы	Монолитная железобетонная плита	хорошее
5	Перекрытия	Монолитная железобетонная плита	хорошее
6	Крыша, кровля	мягкая наплавленная	хорошее
7	Полы	цементная стяжка, кафель	хорошее
8	Проёмы		
8.1	Окна (цокольный этаж-подвал)	стеклопакеты	хорошее
8.2	Двери	деревянные, металлические	хорошее
9	Отделка		
9.1	Внутренняя	штукатурка, окраска	хорошее
9.2	Наружная	окраска фасада	хорошее
10	Внутридомовые инженерные системы и оборудование		
10.1	Электроснабжение	Медные провода	хорошее
10.2	Холодное водоснабжение	Стальные, металлопластиковые трубопроводы	хорошее
10.3	Горячее водоснабжение	Стальные трубопроводы	хорошее
10.4	Водоотведение	Пластиковые трубы	хорошее
10.5	Отопление	Стальные трубопроводы	хорошее
11	Прочие		
11.1	Мусоропровод	Нет (не используется)	-
11.2	Лифт (3 шт)	есть	хорошее
11.3	Вентиляция	вентиляционные каналы	хорошее
11.4	Ливневая канализация	Стальные трубопроводы	хорошее

Раздел 3. Сведения о выполненных работах /оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

Наименование работ:

За период 2019 года на доме 39 по ул. Волховская были выполнены работы по управлению и содержанию МКД в части:

1. Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий.

Перечень работ (услуг)	Периодичность проведения работ	Сведения о выполнении работ (результат)	Соответствие качества оказанной услуги (работы) государственным и иным стандартам
Уборка мест общего пользования в многоквартирном доме	По графику	выполняется	соответствует
Уборка и очистка придомовой территории	ежедневно	выполняется	соответствует
Освещение придомовых территорий, площадок, лестничных маршей	Ежедневно, по заявкам.	выполняется	соответствует
Содержание конструктивных элементов жилого дома	Ежедневно/по мере необходимости	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых сетей отопления	постоянно	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	постоянно	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	постоянно	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых канализационных сетей	постоянно	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых сетей и электрооборудования	постоянно	выполняется	соответствует
Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций	выполняется		
Услуги по управлению многоквартирным домом	постоянно	выполняется	соответствует
Услуги по начислению и подготовке платежных документов за жилищно-коммунальные услуги	ежемесячно	выполняется	соответствует
Текущий ремонт	по плану по согласованию с советом МКД на основании протокола.	выполняется	соответствует
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	По графику	выполняется	соответствует

2. Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

В период эксплуатации МКД были выполнены работы по постоянному техническому обслуживанию выражающиеся в постоянном контроле за работоспособностью здания, каждого его элемента в отдельности. Не допущено перерывов в предоставлении коммунальных ресурсов.

- регулировка редукторов давления ХИ ВС

Ликвидировано 6 случаев протечек.

За период эксплуатации ситуаций подтопления от общих стояков водоснабжения не допущено, проведены плановые работы по предупреждению аварийных ситуаций. Проведены работы по осмотру задвижек их постоянной работе, для предотвращения выхода их из строя.

2.4. Система теплоснабжения (исключая ИТП)

В период эксплуатации на системе теплоснабжения проведено:

- Проведение работ по балансировке квартир в отопительный период
- Сброс воздуха и регулировка отопительных приборов в отопительный период
- Проведение работ по перештамповке отопительных приборов

За время эксплуатации случаев нанесения ущерба в результате возникновения аварийных ситуации не допущено. Проведены плановые работы по предотвращению аварий. Проведены осмотры всех труб теплоснабжения. Отрабатывались незамедлительно заявки жильцов МКД. Случаев заморозки или остановки топления в отопительный период не допущено.

2.5. Система канализации

За период эксплуатации ликвидировано 2 случая засорения системы канализации бытовыми отходами в результате которых было подтопление подвального помещения (аварии устранялись незамедлительно с устранением последствий засорений). Проводились работы по регулярному осмотру и прочистке фановых труб от наледи в холодный период.

2.6. Система электроснабжения.

2.6.1. Вторая категория электроснабжения

В период эксплуатации системы электроснабжения здания, был зафиксирован 1 серьезный случай перерыва в подаче электроэнергии, причиной которого стала перегрузка временного питающего дом кабеля.

Были произведены работы:

- Контрольный замер напряжения сети и его регулировка
- Замер температуры токоведущих частей в щитовой
- Замена реле напряжения АВР

За период эксплуатации был зафиксирован один случай остановки подачи электроэнергии в связи с аварийной ситуацией в городских электросетях.

2.6.2 Первая категория электроснабжения

Проведены работы по проверке правильной работы АВР на системах электроснабжения здания, Заменены 2 вставки на питающие группы освещения.

2.6.3 Электроосвещение

За период эксплуатации на данной системе:

Заменены на светодиодные лампочки 100 % системы освещения.

Заменено 55 светодиодных лампочек

Заменено 5 светильников

За период эксплуатации всей системы электроснабжения аварий, угрожающих жизни и здоровью, не допущено, все случаи аварийных ситуаций устранялись незамедлительно либо предотвращались заранее в результате ежедневного контроля и обработке заявок.

2.7. Конструкции здания.

За период эксплуатации нарушений и незаконных перестроек допущено не было, осмотры конструкций здания производились, регулярно. Конструктивные элементы здания находятся в хорошем состоянии, не требуют капитального ремонта и не несут угрозы жизни и здоровью. В лифтовом холле первого этажа был произведен косметический ремонт с размещением дополнительных декоративных элементов, были произведены работы по замене входной двери и замене 2-х тамбурных дверей лифтового холла 1-го этажа.

2.8. Лифтовое оборудование

В процессе эксплуатации на данной системе происходили сбои, но они устранялись оперативно и в максимально сжаты сроки. За период эксплуатации были отремонтированы все лифты в механической части. В настоящее время лифты находятся в хорошем состоянии.

2.11. Прилегающая территория

В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены работы по поддержанию благоустройства в хорошем состоянии, осуществлялся вывоз снежного покрова с прилегающей территории, с помощью тяжелой техники. В летний период времени осуществлялся завоз черной земли для формирования прилегающих к МКД газонов с дальнейшим подсеиванием газонной травы.

Так же, для улучшения эстетического вида придомовой территории были проведены следующие работы:

- Привоз и высадка селенных насаждений
- Покраска люков и бордюров
- Нанесение дорожной разметки

3. Работа с собственниками многоквартирного дома

В процессе эксплуатации здания были организованы работы с собственниками здания на предмет отработки заявок, как посредством устного, письменного обращения, так и через сети интернет.

4. Работа с представителями государственных контролирующих органов

в процессе работы были проведены работы с представителями государственных контролирующих органов. В процессе работы предписаний по данному зданию не было, как и выявленных нарушений.

Генеральный директор ООО УК «Высотник»



Селезнев Н.В.

26.03.2019 года.

В рамках обслуживания системы ИТП, за 2019 год были проведены следующие работы:

- Сезонная промывка водонагревательных и отопительных узлов
- Проведение проверки целостности системы ИТП путем нагнетения избыточного давления
- Химическая промывка теплообменников системы отопления и системы горячего водоснабжения
- Проведение проверки запорной арматуры на предмет утечки
- Проведение промывки дренажного насоса для удаления конденсата
- Проведение работ по замене манометров и КТК под манометры
- Проведение ремонта обратного клапана дренажного насоса ИТП для удаления конденсата
- Проведение работ по перетяжки болтовых соединений теплообменников системы отопления и горячего водоснабжения
- Проведение работ по перетяжке фланцевых соединений
- Проведение проверки работоспособности обратных клапанов насосной станции системы отопления нижней и верхней зоны, а так же проверка работоспособности обратных клапанов насосной станции горячего водоснабжения
- Проведение работ по сезонной регулировке работы насосных станций отопления и горячего водоснабжения

В период эксплуатации на системах ИТП не допущено ни одного случая остановки в работе, а также серьезных утечек теплоносителя.

2.2. Повысительная насосная станция холодного водоснабжения.

В рамках эксплуатации насосной станции холодного водоснабжения, за 2019 год были проведены следующие работы:

- Регулировка давления насосной повысительной станции
- Регулировка работы системы автоматики насосной повысительной станции
- Проведение промывки грязевых фильтров насосной станции
- Проведение проверки работоспособности обратных клапанов повысительной станции

За время эксплуатации повысительной насосной станции хозяйственно питьевой воды не было допущено ни одного случая перебоя или остановки в работе, а так же утечек повысительных насосов.

2.3. Система водоснабжения здания (исключая насосную станцию).

В период эксплуатации на системе водоснабжения проведено:

- Замена уплотнительных прокладок ИПУ ХГ ВС
- Прочистка фильтров ИПУ ХГ ВС