

Перечень услуг и работ, выполняемых ТОО «Компания ТехСервис», входящие в перечень работ по содержанию жилья, за которые взимается оплата 56 тг./кв.м. - по смете составленной в мае 2017г., до заключения договоров с жителями. (Ответ на вопрос - за что мы платим?)

- 1. Техническое обслуживание общедомовых систем электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, канализации** – для того, чтобы вода попала в ваш кран необходимо содержать в исправности общедомовые системы, регулярно проводить их инспекционный осмотр, ремонт и замену неисправного оборудования – труб, кранов, задвижек, клапанов и тд. То же самое с электроэнергией и канализацией. Все сотрудники нашей компании – высококвалифицированные специалисты. Инженеры имеют высшее профильное образование и большой опыт работы непосредственно в обслуживании многоквартирных жилых комплексов. Наша компания производила техническое обслуживание Атлетической деревни во время проведения зимней Универсиады и получила Высшую оценку за профессионализм, качество и скорость выполнения работ. Руководитель компании, кроме большого опыта непосредственного управления домами, имеет сертификаты о прохождении обучения по управлению многоквартирными жилыми комплексами - как в Казахстане так и в России.
- 2. Организация и обеспечение работы круглосуточной аварийной службы.** В нашем жилом комплексе работает круглосуточно, без перерывов и выходных дней аварийная служба, состоящая из 2-х сантехников и электрика. В дневное рабочее время дополнительно работают сантехники и электрики устраняющие текущие неисправности по заявкам жителей.
- 3. Устранение аварийных ситуаций связанных с водоснабжением, канализацией и электроснабжением в квартирах.** В случае аварии в квартире – порыв шланга, поломка смесителя, унитаза, неисправность электропроводки, электросчётчика, автоматов и пр. приборов установленных согласно проекта, данные аварии будут устранены силами нашей компании бесплатно, жителю необходимо предоставить материалы или приборы в случае необходимости замены. Работа бесплатно.
- 4. Обслуживание и поверка общедомовых приборов учета тепла и других по мере установки.** В каждом доме установлен Общедомовой Прибор Учета Тепла. Данные приборы требуют регулярного обслуживания и поверки – все эти работы выполняются нашей компанией (в других КСК за это отдельно берут от 3 до 5 тг. с кв.м.)
- 5. Замена и установка сантехнических и электрических приборов в квартирах (ванн, раковин, смесителей, унитазов, и тд.) ремонт по возможности.** Установка сложнбытовых приборов (джакуззи и пр.) не производится. Работы выполняются бесплатно из материалов жителей, в рабочее время: понедельник-пятница с 9-00 до 18-00, в нерабочее время исполняются только срочные аварийные заявки, при наличии угрозы общедомовому имуществу или имуществу третьих лиц. (В других КСК за это берут деньги, например замена унитаза стоит у других не менее 7500 тенге, замена смесителя 2500 тенге, замена автомата -5000 тенге. Мы выполняем эти работы бесплатно) Количество и частота вызовов не регламентируется, однако в периоды высокой загруженности, мы можем не оказывать некоторые услуги, которые житель может выполнить самостоятельно – например заменить лампочку. Работы с вязанные с необходимостью сверления, переделки схемы электропроводки, подгонки деталей не производятся.
- 6. Текущий косметический ремонт подъездов, мест общего пользования.** В настоящее время ремонт в холлах 1 этажа производится ежегодно, ремонт в остальных помещениях общего пользования раз в 2 года. Из-за небрежного отношения жителей к общему имуществу, только недавно отремонтированные подъезды уже сейчас снова требуют ремонта. Никто не будет делать ремонт в подъезде каждый месяц, необходимо следить за поведением детей и соседей.

7. Ремонт, приобретение и установка дополнительных урн, скамеек, детских площадок, установка ограждений от автомашин. По согласованию с Общественным советом и на средства накопительного фонда.
8. Выполнение общих работ на территории комплекса по запросам и обращениям жителей (мелкий ремонт асфальта, систем водоотведения, ограждения и пр.)
9. Ремонт и замена общедомовых счетчиков, повысительных насосов, трансформаторов. В каждом доме, в подвалах установлено оборудование, которое не видно жителям, но тем не менее требует ежедневного обслуживания. В случае поломки наша компания за свой счет производит ремонт либо замену. Дежурная служба минимум 1 раз в сутки производит регламентные работы по проверке нормальной работы этого оборудования.
10. Ежедневная уборка специализированных контейнерных площадок для вывоза бытового мусора. На территории жилого комплекса оборудовано 6 площадок для бытового мусора. Несколько раз в день наши дворники убирают их от мусора.
11. Подготовка тепловых пунктов к зимнему периоду, промывка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена задвижек, вентиляей. Согласно требованиям Тепловых сетей – тепловые пункты, как и вся отопительная система должна быть подготовлена к отопительному периоду заблаговременно. Мы, благодаря наличию собственного оборудования для промывки и опрессовки системы и квалифицированному, опытному персоналу, проводим такие работы сразу же после окончания отопительного периода и получаем Акты готовности уже в мае-июне. В других КСК для этого нанимают сторонние службы и заканчивают работы зачастую перед началом холодов.
12. Подготовка общедомовых инженерных систем к зимнему периоду. По регламенту обслуживания все инженерные системы проходят регулярные технические осмотры и обслуживание, перед наступлением холодов все системы дополнительно проверяются.
13. Очистка и техническое обслуживание кровли здания. Мы следим за целостностью кровли, проводим ремонт в случае необходимости.
14. Очистка и техническое обслуживание подвалов и техэтажей здания. Все подвалы домов содержатся в чистоте, в случае протечек канализации производится откачка канализационных стоков, уборка и дезинфекция. В зависимости от объема протечки работы по осушиванию могут занять до 3-х суток. В подвалах нет и не может быть кладовок для жителей в связи с тем, что там находится оборудование жизнеобеспечения, сети и коммуникации.
15. Координирование и контроль качества и полноты услуг, оказываемых сторонними организациями. Именно мы заключаем договора на поставку воды, электричества и пр. в дома. Индивидуальные договора жители заключают самостоятельно. Мы следим за правильностью и регулярностью снятия показаний контролерами сторонних поставщиков услуг, выполнению ими регламентных работ, своевременному устранению неполадок. Требуем от поставщиков услуг – видеонаблюдения, интернета, лифтовиков и др. качественного выполнения работ.
16. Мониторинг правильности и законности производства ремонтных работ жильцами, принятие соответствующих мер. Согласно договора с собственником зданий –АО «ИО «КИК» а также договора на эксплуатационное обслуживание с нашей компанией, жителям запрещено производить перепланировку квартир, вынос наружных блоков кондиционеров за фасад зданий, остекление балконов и установка решеток должны производиться согласно утвержденного проекта. За всем этим тоже следим мы.
17. Контроль за выполнением жильцами Правил проживания в ЖК «Атлетическая Деревня». Мы боремся с теми, кто выбрасывает мусор мимо урны, убираем его за ними, делаем замечания тем, кто бросает окурки с балконов, выставляет свой мусор за дверь в общий коридор и тд. Однако мы не имеем права самостоятельно принимать меры к нарушителям, для этого вам необходимо обратиться участковому, контакты которых указаны на двери в подъезд.

2/4

18. **Обслуживание общедомовых вспомогательных систем.** Системы пожарного дымоудаления (в 14-этажных домах), слаботочных систем требуют регулярного регламентного обслуживания, проверки и ремонта.
19. **Обслуживание общедомовых систем вентиляции.** Мы самостоятельно следим за состоянием вентиляционной системы, в других КСК за прочистку вентканалов берут отдельные деньги.
20. **Чистка канализационных стоков и арычной системы.** Наши сантехники регулярно очищают канализационные колодцы и арыки от бытового мусора во избежание засоров общей системы. Данные работы ведутся, как правило в ночное время (во время наименьшего потока канализации) и поэтому не видны широкому кругу жителей.
21. **Снятие показаний общедомовых электросчётчиков, счётчиков тепловой энергии, холодной воды.** В то время, когда общедомовые приборы учета находятся на ремонте и ли не могут передать показания самостоятельно, показания снимаются нашими работниками и передаются поставщикам для производства начислений.
22. **Украшение мест общего пользования к праздникам и торжествам (по запросам)** Внешняя, фасадная подсветка включается нами только по государственным праздникам - для экономии электроэнергии.
23. **Замена ламп, датчиков движения, выключателей, дверных ручек, ремонт элементов благоустройства в Местах общего пользования взамен неисправных** Лампочки меняются по мере перегорания, Если у вас перегорела лампочка в подъезде – позвоните в диспетчерскую и мы её заменим. Если светильник украли (352 шт по всему комплексу) то его необходимо покупать на средства накопительного фонда.
24. **Организация проведения дезинфекционных, дератизационных и дезинсекционных работ - травление крыс, мышей, тараканов, комаров, блох и пр.** в подвалах домов, на площадках для сбора мусора, в строгом соответствии с действующими нормативами и инструктивно-методическими документами, утвержденными Министерством Здравоохранения РК. **Мышей и тараканов в квартирах жителей мы не травим.**
25. **Поддержка вэб-сайта для оперативного информирования жителей.** На нашем сайте www.atletderevnya.kz мы регулярно публикуем объявления, разъяснения по различным важным вопросам. На сайте работает форма обратной связи для обращения непосредственно к руководителю компании.
26. **Проведение анализа, выявление неточностей, внесение исправлений по ошибочно выставленным платежам,** за исключением платежей АО «АЛТС», РЭС и «Алматы Су». По заявкам жителей мы вносим исправления в квитанции АО «Алсеко» по ошибочным платежам. По начислениям за горячую и холодную воду, отопление и электричество жителям необходимо обращаться самостоятельно к поставщикам услуг. НИКАКИХ начислений по данным услугам мы не производим и корректировать их не имеем возможности. Обычная практика- ни одно КСК не станет разбираться в ваших квитанциях.
27. **Иные работы и услуги по запросам жителей.** Все те многочисленные работы, которые мы выполняем круглосуточно и без выходных и которые не перечислены выше.

Необходимо учитывать, что тариф на эксплуатационное обслуживание рассчитывался в мае 2017г. и не включает в себя затраты на уборку дворов и полив газонов. На момент заселения и до сентября 2018 года уборка дворов и всей прилегающей территории, в том числе парковок производилась за счет городского бюджета силами ТОО «ДСС». С сентября 2018 уборка дворов и полив газонов (15 гектаров) мы вынуждены производить за свой счет во избежание их захламления и полного уничтожения. НИ ДВОРЫ НИ ГАЗОНЫ НАМ НЕ ПЕРЕДАНЫ – МЫ УБИРАЕМ И

ПОЛИВАЕМ ИХ ЗА СВОЙ СЧЕТ в минимально необходимом объеме. Для увеличения частоты полива и уборки снега необходимо увеличение тарифа на величину ориентировочно 18 тенге с кв.м.

Работы и услуги вошедшие в перечень после сентября 2018 года и не учтенные в смете:

28. **Полив зеленых насаждений** – в минимально необходимом объеме, оплата воды из накопительного фонда капитального ремонта, согласно решения Общественного совета.

29. **Уборка дворов в зимний и летний период** – в минимально необходимом объеме.

30. **Ведение счетов, производство оплаты за жителей, не открывших индивидуальные счета по электроэнергии.** Так как некоторые жители, до сих пор, не открыли лицевые счета по электроэнергии (не прописались в квартирах) мы вынуждены были заключить договор за них, и в связи с этим несем дополнительную налоговую нагрузку, вследствие увеличения оборотов по расчетному счету. С Августа 2019г. жителям не открывшим индивидуальные счета будет прекращена подача электроэнергии.

- Фактически сумма, которая остаётся у нас для выполнения всех этих работ составляет 49 тенге с 1 кв.м. так как 7 тенге забирает государство в виде налогов.
- Начисление сборов на капитальный ремонт в размере 5 тенге/кв.м. утверждено Общим Собранием собственников и жителей жилого комплекса. Эти деньги аккумулируются на отдельном счете и расходуются только по согласованию с Общественным Советом ЖК «Атлетическая деревня». На что тратить эти деньги тоже решает только Общественный Совет. Установка «лежачих полицейских», оград, почтовых ящиков, газонокосилок, и др. финансировалась именно из этих средств. Величину накоплений любой арендатор может узнать в офисе компании.
- Освещение дворов не обслуживается нашей компанией – это делает ТОО «ДСС» - находится в 26 доме.
- Мы не имеем права проверять в каких квартирах живут квартиранты, но имеем возможность направить собственнику жилья сведения о квартирах которые, предположительно, сдаются в субаренду. Сообщите о них нам анонимно через форму обратной связи на сайте.
- Мы не имеем права самостоятельно принимать меры к нарушителям общественного порядка, к тем кто шумит ночью, дерется или курит в подъезде – для этого вам необходимо самостоятельно вызвать полицию или участкового.
- То, что вы не видели лично, как мы подметали двор или выкачивали нечистоты из подвала, убирали каловые массы с лестничной клетки, отмывали мочу с кафеля или стен, собирали и выносили ваши бытовые отходы из подъезда, меняли кран на трубе, ночью заменили- к примеру, трансформатор, отремонтировали насос или заменили смеситель у вашего соседа – это не значит что мы этого не делали.
- Если с вас потребовали деньги за выполнение работ, которые должны выполняться бесплатно (см. п.3 и п.5) просим вас незамедлительно сообщить об этом в диспетчерскую либо воспользоваться формой обратной связи на сайте. Все контакты нашей компании, участкового, поставщиков услуг размещены на информационной табличке в вашем подъезде.

Администрация ЖК «Атлетическая деревня» ТОО «Компания ТехСервис»

