Перечень вопросов к Управляющей компании:

От общего к частному

1. Лицензия по управлению многоквартирными домами. Когда выдана. Опыт работы УК в том числе с новостройками. Сколько домов и кв.м. в обслуживании.
2. Проект договора с УК.
3. Стоимость за кв.м.
4. Пример реализации работы в других комплексах.
5. Ответственное лицо по управлению комплексом (ФИО, телефон).
6. Проведение собраний собственников, схема, периодичность, получение реестра собственников.
7. Есть ли опыт передачи управления от других УК. Сроки передачи от одной УК к другой
8. Какая форма отчетности у УК (ежегодная, ежеквартальная). Какие там содержатся сведения. Открытость финансовых потоков.
9. Мобильная ремонтная бригада. Местонахождение. Телефоны круглосуточной диспетчерской.
10. Общие планы по работе (диаграмма Ганта).
11. Опыт работы с подземным и наземным паркингом. Готовность управлять подземным паркингом.
12. Управление надземным паркингом. Предусмотрен ли гостевой паркинг. Стоимость.
13. Какие подрядчики/аффилированность. Для каких работ используются.
14. Запуск системы сбора данных со счетчиков.
15. Запуск противопожарной системы.
16. Завершение постановки домов на учет (например в Мосэнергосбыт). Расходы на необходимые действия. Взаимодействие с УГС (гарантийный ремонт). Требование от УГС устранения выявленных проблем, попадающих под гарантийные обязательства.
17. Возможно ли существование УК совместно с ТСЖ
18. Что будет делать УК в случае неоплаты услуг, какие меры взыскиваются с должников. Какие мероприятия проводятся в случае нехватки/излишек средств
19. Предусмотрена ли возможность оказания услуг через сайт, ЛК.
20. Информирование жильцов проводится в бумажном/электронном виде.
21. Может ли быть оказана помощь в межевании.
22. Установка шлагбаума (как и когда, что для этого требуется).
23. Организация работы домофонов и видеонаблюдения.
24. Огораживание территории комплекса забором (как и когда, что для этого требуется).
25. Охрана комплекса (как и когда, что для этого требуется).
26. Организация работы охраны/консьержек в подъездах.
27. Организация вывоза мусора, в том числе из мусоропроводов (какая периодичность). Сколько установлено контейнеров на улице.
28. Установка ограждения на тротуарах от парковки (как и когда, что для этого требуется).
29. Планы по текущему ремонту комплекса, на что будут собираться средства.
30. Как будет осуществлена закупка материалов для ремонта (не нужно закупать самые дешевые материалы).
31. Как собственники нежилых помещений первых этажей будут принимать участие в обслуживании прилегающей к ним дворовой территории. Как и где это будет отражено.
32. Сколько дворников предусмотрено для комплекса.
33. Как будет организована мойка не открывающихся окон в подъездах.
34. Кто убирает подъезды и сколько раз в неделю/месяц. Замена ламп в подъездах.
35. Сколько раз в месяц будут косить траву.
36. Как часто организован вывоз снега с территории.
37. Планы по замене лифтов и панелей лифтов.
38. Регламент по установке кондиционеров без решеток.
39. Меры по безопасности детей/крыши/козырьки подъездов
40. Освещение дворовой территории
41. Готовность УК рассчитывать на фиксированную прибыль/на процент от расходов
42. Готовность УК искать доп доходы от использования общедомового имущества: сдача в аренду неиспользованных площадей, взимание оплаты с провайдеров. На какие услуги будут потрачены заработанные деньги.
43. Проведение мероприятий по сбережению ресурсов, приводящих к снижению оплаты ЖКУ (установка самовыключающихся лампочек и т.д.)
44. Надзор за регламентом шумных работ, вывозом строительного мусора, контроль за фасадом, захват общего имущества.

Виды предложенных работ на форуме от УК «СервисГрад»: (ряд работ не озвучен выше, выделено зеленым цветом)

ООО «СервисГрад» осуществляет следующие виды работ:

- полный спектр работ по управлению и техническому обслуживанию жилого фонда и нежилых помещений;
- благоустройство, озеленение и уборка дворовой территории и внутренних помещений домов и нежилых помещений, а также установка и обслуживание малых архитектурных форм;
- обслуживание и ремонт систем электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления (в т.ч. аварийное обслуживание);
- организация круглосуточных диспетчерских служб для оперативного обслуживания объектов;
- подготовка объектов к сезонной эксплуатации;
- обслуживание и ремонт оборудования и автоматики тепловых пунктов;
- обслуживание и ремонт противопожарных систем и автоматики;
- обслуживание и ремонт систем общеобменной вентиляции и кондиционирования;
- монтаж, обслуживание и ремонт слаботочных систем (домофон, шлагбаум, видеонаблюдение, телевидение, интернет, системы водо- и электроучёта и т.д.);
- обслуживание и ремонт лифтового и подъёмного оборудования;
- проведение ремонтных, а также общестроительных и отделочных работ;
- организация работ технического надзора за проводимыми ремонтами в домах новостройках;
- организация и контроль работ по охране и патрулированию территории и объектов, услуг дежурных по подъезду и прочих дополнительных услуг.