



ЖИЛИЩНИК

12+

Декабрь 2015 года

ЧИТАЙТЕ В НОМЕРЕ

Как должна работать управляющая компания, чтобы жильцы были довольны?

Спросим у директора ООО «ЖЭК-Жилищник» Андрея Вайса

СТР. 2

Про ремонты, сайт и открытость к сотрудничеству

«ЖЭК-Жилищник» сообщает и предлагает

СТР. 3

Из зимы в лето

«ЖЭК-Жилищник» дарит и побеждает

СТР. 4

«ЖЭК-Жилищник» — в тройке лучших управляющих компаний города



Администрация Томска проводит постоянный мониторинг качества работы городских управляющих компаний.

По его итогам в 2015 году ООО «ЖЭК-Жилищник» заняло почётное третье место, набрав 80,3 балла из 100 возможных.

Выйти в передовые управляющим компаниям не просто. Эксперты действуют неформально и строго. Качество работы обслуживающих организаций оценивается по различным критериям. Так, УК должна иметь утверждённые собственниками планы текущего ремонта за отчётный год, выполнять эти планы, участвовать в общественных мероприятиях районного и городского масштаба. Кроме того, учитываются результаты балансовых комиссий и другие важные документы. Особое внимание проверяющие уделяют тому, что скажут в ходе опросов собственники квартир. Ведь именно они пользуются услугами жилищников и знают, что идёт не так.

Оценкой работы УК в соответствии с постановлением мэра Ивана Кляйна занималась специально созданная комиссия и представители администраций районов. Результаты, без сомнения, объективные. Руководство компании «ЖЭК-Жилищник» считает, что достигнутый успех — не предел возможного. Всегда найдётся, что совершенствовать, чтобы подняться выше третьей ступеньки пьедестала.



ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ И СОСЕДИ!

Сердечно поздравляю вас с наступающим Новым годом!

Этот праздник все мы с нетерпением ждём в детстве, продолжаем любить, став взрослыми. Наверное, и правда есть в нём какое-то волшебство. Ведь люди всего мира встречают первую ночь и первый день года с особым настроением. Потому что хотят, чтобы впереди было только хорошее.

Пусть 2016 год подарит всего и много: успехов, любви, друзей, добра, радости, счастья! Пусть семейный очаг согревает родным теплом.

Пусть в ваших домах всегда будет прочный фундамент, крепкие стены, надёжная крыша, в подъездах — порядок и уют, во дворах — чистота и красота. Будьте с нами — и мы во всём этом поможем.

Здоровья и благополучия вам и вашим близким — на весь год вперёд!

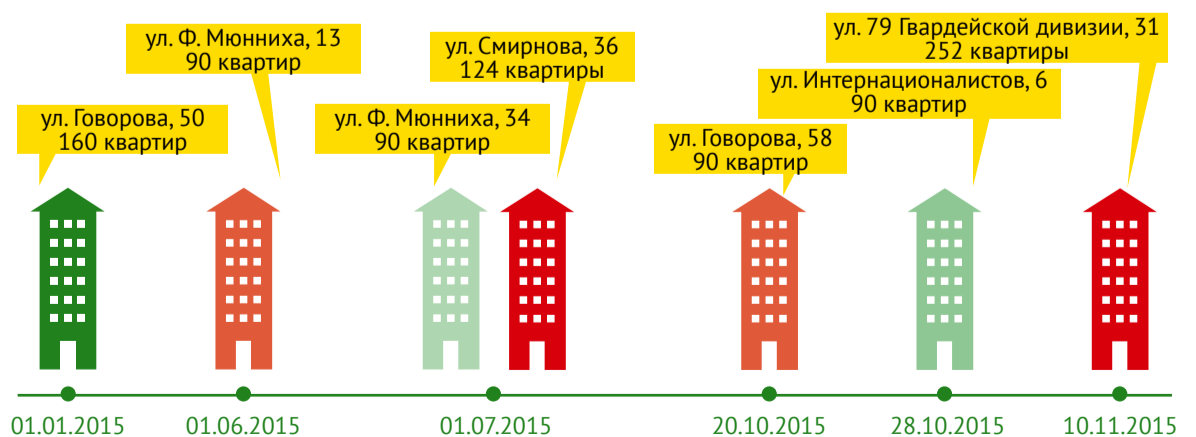
*Директор ООО «ЖЭК-Жилищник»
Андрей Вайс*



Пополнение-2015

НАС ВЫБИРАЮТ – И ВЫИГРЫВАЮТ!

По инициативе собственников в 2015 году в управление ООО «ЖЭК-Жилищник» перешло семь многоквартирных домов. Значит, хорошо работаем.



Данные приведены по ООО «ЖЭК-Жилищник» (ИНН 7017363710)

Управляющую компанию ругать — легче лёгкого. И повод всегда подвернётся, было бы желание его найти. Да, жилищно-коммунальное хозяйство по-прежнему радует нас гораздо меньше, чем хочется. Но не надо забывать, что в каждом деле всё зависит от людей. И от нас, собственников жилья, и от тех, кому мы доверяем обслуживание своих домов.

Полтора года назад УК «ЖЭК-Жилищник» возглавил Андрей Вайс, и у компании начался новый этап развития. Времени прошло не так много, о больших достижениях говорить пока рано, но заметные успехи есть. Об этом и многом другом Андрей Леонидович рассказал в канун Нового года.

— На обслуживании УК «ЖЭК-Жилищник» сейчас 53 многоквартирных дома, расположенных на территории Каштака-3. Как бы вы охарактеризовали их состояние?

— Большинство домов — благоустроенные, но новыми их назвать нельзя: «средний возраст» — от 30 до 40 лет. Есть малобюджетные дома из категории ветхого и аварийного жилья. Так что работы хватает. Всё выполняем в строгом соответствии с пожеланиями собственников. В нынешнем году к нам в управление перешли семь больших домов. Вот наглядный показатель того, как люди оценивают «ЖЭК-Жилищник».

— В жилищно-коммунальной отрасли качество услуг зависит от многих факторов. Далеко не каждая управляющая компания по закону может сегодня работать на этом рынке...

— Верно. «ЖЭК-Жилищник» одним из первых получил лицензию на управление многоквартирными домами. Она выдана департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области. Лицензирование — доказательство того, что люди поручают управление своим домом не дилетантам, а профессионалам. Кстати, я тоже как руководитель прошёл обучение, с февраля 2015 года у меня есть квалификационный аттестат.

Путь к качеству я начал с тщательного подбора команды: от того, какие специалисты занимаются обслуживанием жилфонда, зависит комфорт и удобство жизни. Штат у нас укомплектован, каждый человек на своём месте и работает на совесть. Сотрудникам в помощь — собственный парк



АНДРЕЙ ВАЙС:

Доверие людей мы заслужили ответственностью

спецтехники. Для оперативно-го реагирования на обращения жителей модернизирована аварийная служба.

— Как вы контролируете качество и быстроту работы своего персонала?

— Действует обратная связь. Этот принцип я тоже внедрил в компании практически с первых месяцев. К примеру, диспетчерская утром принимает заявку с адреса на вызов сантехника, электрика, другого специалиста. Диспетчер оформляет наряд, передаёт исполнителю, он выполняет работу. Потом диспетчер звонит

жильцу, спрашивает, что и как сделано. Если вдруг наряд не отработан день в день, исполнитель отчитывается, почему так произошло и в какой срок он устранил неполадки. Естественно, заказчик тоже получает эту информацию.

Людей устраивает такой подход, серьёзные жалобы для нашей организации — это ЧП, в 2015 году их не поступало. Собственники вправе требовать от нас качества услуг, мы, в свою очередь, должны максимально ответственно и профессионально выполнять свои обязанности. Ведь это и есть наша репутация, которую, кстати,

не так просто поддерживать, как кажется. Когда управляющие компании работают хорошо, люди не очень-то замечают их усилия, считают: так и должно быть. А плохую работу видят сразу и помнят долго.

— Если жильцы заключили договор с управляющей компанией, то по закону главные управляленцы в доме — всё равно они сами. Удалось ли выстроить работу с Советами многоквартирных домов?

— Да, без сотрудничества с людьми толку будет мало. В каждом доме избраны Со-

веты домов, старшие по подъездам. Радует, что к совместной работе подключаются не только представители старшего поколения, но и молодые. Они вникают в жизнь своих домов, изучают действующее законодательство и нормативы, а если есть вопросы — не стесняются обращаться к нам за разъяснениями. Нравящихся стало больше. Хорошо, когда жильцы со строительным или другим специальным образованием не отказывают в помощи: участвуют в процессе сдачи-приёмки выполненных работ, соглашаются войти в состав Совета дома. Такие примеры есть.

— Андрей Леонидович, какие вопросы сегодня больше всего волнуют жителей?

— Растущие тарифы на услуги и начисление ОДН по электроэнергии в некоторых домах. Платёж порой превосходит установленные нормативы, возмущённые жильцы звонят нам. Мы создаём комиссию с участием специалистов Томской энергосбытовой компании, представителей Ленинской районной администрации и нашей УК, находим и устраняем причины. Чаще всего это незаконные подключения, незарегистрированные счётчики. Выявляем квартиры, где приборов учёта нет или они не работают, а значит, жильцы платят по среднему тарифу.

В некоторых домах удалось снизить ОДН в разы, когда старшие по подъездам начали снимать показания со всех счётчиков и сразу же передавать их в службу главного инженера нашей компании. Там, в свою очередь, имеются данные по общедомовым приборам учёта. Все сведения мы сообщаем ресурсоснабжающей организации также в один день. При такой системе плата за ОДН становится меньше.

— Декабрь заканчивается, чем планируете заниматься в оставшиеся дни года?

— Для управляющей компании это традиционное время отчётных собраний. Рассказываем собственникам о том, что удалось выполнить за год, принимаем замечания и пожелания. Я сам бываю на собраниях, чтобы иметь полную информацию из первых уст. Считаю, это очень важно.

Также составляем планы работы на 2016 год. В них вносим по каждому дому те проблемные участки, которые выявили во время ревизий оборудования, технического и эксплуатационного состояния жилья. Предложения жителей обязательно учитываем. Только сообщая мы сможем постоянно повышать качество обслуживания, обеспечивать максимум комфорта в домах. Ведь именно этого ждут от нас люди. *

ЧЕСТЬ ПО ЗАСЛУГАМ

Работа управляющей компании «ЖЭК-Жилищник» не остаётся незамеченной властью

В уходящем году главным инженер **Алексей Шароглазов** удостоен почётной грамоты администрации Ленинского района за качественную подготовку жилищного фонда к отопительному сезону 2015–2016 годов.

Несколько благодарственных писем получил директор предприятия **Андрей Вайс**. Одно из первых — за вклад в благоустройство Томска и вовлечение жителей в конкурс «Томский дворик — 2014» — торжественно вручил ему мэр Иван Кляйн. Глава УК «ЖЭК-Жилищник» — результат коллективного труда мэра также за активное участие в районном этапе конкурса «Зимний дворик — 2015» в номинации

«А у нас во дворе». Как считает сам Андрей Леонидович, это их общий успех с активными жильцами многоквартирных домов: без людей в таком деле никуда.

Есть в активе Андрея Вайса почётная грамота за качественную подготовку жилищного фонда Ленинского района к отопительному сезону 2015–2016 годов. Ещё одна награда от Ленинской районной администрации — за благотворительную и организационную помощь в строительстве ледового городка «Манежный» — результат коллективного труда руководства и специалистов управляющей компании.

Особо среди полученных благодарностей Андрей Вайс

выделяет ту, что приурочена мэрией к 70-летию юбилею Победы и адресована ему за активную жизненную позицию, неравнодушие и социально-общественную деятельность.

— Трепетное отношение ко всему, что связано с Великой Отечественной войной, сохранение памяти о том, какой ценой досталась нам победа, для меня и моих коллег свято, — подчеркнул Андрей Вайс. — Эту работу мы будем продолжать постоянно.

Крыши, трубы и отмостки

Специалисты УК «ЖЭК-Жилищник» в 2015 году выполнили серьёзные объёмы работ по текущему ремонту

Ремонт подъездов:

на ул. Интернационалистов, 9, 10, 19, 23, 31; ул. Говорова, 64, 86; ул. Ф. Мюнниха, 28 и 30.

Ремонт кровель:

на ул. Интернационалистов, 9; ул. Стрелочной, 16; в пер. Барнаульском, 1 (скатные кровли); на ул. Интернационалистов, 1, 5, 7, 19, 19/1, 22, 29, 31, 35; пр. Мира, 31; ул. Говорова, 50; ул. Ф. Мюнниха, 17, 28; ул. Смирнова, 16 (мягкие кровли).

Ремонт межпанельных швов:

на ул. Ф. Мюнниха, 12, 14, 22, 26, 30, 32, 36/1, 38, 46; пр. Мира, 27, 31; ул. Интернационалистов, 7, 19, 21, 23, 29.

Ремонт отмостки:

на ул. Говорова, 70; ул. Ф. Мюнниха, 34, 36.

Ремонт межэтажных электрощитов:

на ул. Ф. Мюнниха, 26, 32, 36; ул. Говорова, 86; ул. Интернационалистов, 5, 21.

Ремонт входных групп:

на ул. Ф. Мюнниха, 42/1; ул. Интернационалистов, 19/1; ул. Говорова, 50.

Ремонт трубопроводов:

■ водоснабжения — на ул. Ф. Мюнниха, 10, 22, 40, 46; ул. Говорова, 86; ул. Интернационалистов, 15, 19/1, 23, 31;

■ водоотведения — на ул. Ф. Мюнниха, 12, 30, 36/1; ул. Интернационалистов, 19, 21; пр. Мира, 31; ул. Смирнова, 16;

■ отопления — на ул. Ф. Мюнниха, 8, 12, 22, 30, 32, 36, 36/1, 40, 46; ул. Интернационалистов, 15, 21, 35; ул. Смирнова, 16.

Восстановление разрушенной изоляции отопительных трубопроводов:

на ул. Смирнова, 16; ул. Ф. Мюнниха, 10, 30, 40; пр. Мира, 31; ул. Интернационалистов, 31, 35.

Установка металлических дверей:

на ул. Ф. Мюнниха, 22; пр. Мира, 27; ул. Говорова, 50.

Ремонт узлов управления:

в 53 жилых домах.

Монтаж скатных козырьков:

над входами в подъезды на ул. Ф. Мюнниха, 22, 26, 38; ул. Смирнова, 16; пр. Мира, 27; ул. Интернационалистов, 1, 5а, 19/1; над балконами — на ул. Интернационалистов, 19, 31; ул. Ф. Мюнниха, 8, 26, 38; ул. Говорова, 70.

Установка пластиковых окон:

на ул. Интернационалистов, 7, 29, 35; ул. Ф. Мюнниха, 12, 14, 28, 32, 34, 36; ул. Говорова, 64; пр. Мира, 27.

Изготовление и монтаж газонных ограждений:

на ул. Ф. Мюнниха, 17; пр. Мира, 31; ул. Смирнова, 36; ул. Интернационалистов, 19.

Ремонт и окраска газонных ограждений:

на ул. Ф. Мюнниха, 8, 10, 17, 26, 28, 46; ул. Интернационалистов, 10, 19, 19/1, 21, 23, 29; ул. Смирнова, 16.

Установка светильников во дворах:

на ул. Ф. Мюнниха, 26; ул. Интернационалистов, 5а, 23; пр. Мира, 31; ул. Говорова, 64.

Вверх и вниз с комфортом

В 2015 году в рамках Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах заменены пассажирские лифты в четырёх подъездах дома по ул. Говорова, 86.

— Лифтовое хозяйство в жилом фонде, который обслуживаем мы, требует обновления, — комментирует ситуацию Андрей Вайс, директор УК «ЖЭК-Жилищник». — На Говорова, 86 установлены лифты марки ОТИС, изготовитель — Санкт-Петербург.

Монтаж лифтов производило предприятие «Томсклифтремонт». Срок выполнения работ по договору — с 26 августа по 22 октября. Всё было сделано вовремя.

А вот как оценивают жители качество выполненного капитального ремонта.

— На мой взгляд, придраться не к чему, — говорит Татьяна Михайловна Будкова, председатель Совета дома на Говорова, 86. — Особых неудобств нам не причинили,

специалисты работали хорошо, убирали за собой строительный мусор, не отвлекались на долгие перерывы. Лифты новые, чистые, тёплые, приятно ездить. Я как собственник в целом довольна.

По словам Татьяны Михайловны, к обслуживающей организации у неё также серьёзных претензий нет. Бывает, конечно, что соседи высказывают замечания: к примеру, мастера ждали по заявке сегодня, а он пришёл только завтра. Но до крупных конфликтов дело не доходит.

Оставшиеся два подъезда дома, по информации от Андрея Вайса, намечено поставить в план капитального ремонта на будущий год.

Кстати, каждый может быстро узнать важные сведения о своём доме: у регионального фонда капитального ремонта есть сайт — kaprem.tomsk.ru

Общество с ограниченной ответственностью

Жилищно-эксплуатационная компания

«Жилищник»

Директор

Вайс Андрей Леонидович

Приёмная: 47-01-78 (факс)

Приём по личным вопросам:
Понедельник: с 17:00 до 19:00
Четверг: с 15:00 до 17:00

Заместитель директора по общим вопросам

Гринкевич Светлана Парфирьевна
47-05-43

Главный инженер

Шароглазов Алексей Анатольевич
47-05-43

Юрисконсульт

Паутова Татьяна Сергеевна
47-05-64

Планово-производственный отдел: 47-05-64

ИНН 7017355212
ИНН 7017367410

Время работы ООО «ЖЭК-Жилищник»

Бухгалтерия по расчётам с населением, паспортный стол:
47-06-78

ПН	с 14:00 до 17:30
ВТ	
СР	неприёмный день
ЧТ	с 8:30 до 12:00, с 14:00 до 17:30
ПТ	с 14:00 до 17:30

Юридический и фактический адрес
ООО «ЖЭК-Жилищник»
634059 г. Томск, пр. Мира, 50

Сайт:
www.zhilhome.tomsk.ru

Электронная почта:
zhilhome@sibmail.com

ПН — с 8:30 до 19:00

ВТ — с 8:30 до 17:30

СР — Обед с 12:00 до 13:00

ЧТ

ПТ

Диспетчер: 47-03-68
Аварийно-диспетчерская служба: 20-65-65

ПН — с 17:30 до 08:30

ВТ

СР

ЧТ

ПТ

СБ

ВС

круглосуточно (и в праздники — тоже)

Сайт вам в помощь

Как мы раньше обходились без Интернета?.. Тут тебе и библиотека, и клуб по интересам, и справочное бюро, а ещё супермаркет, банк, сберкасса, терминал для оплаты услуг. Главное — никаких очередей и всё по твоему личному графику.

Собственный сайт есть пока не у каждой обслуживающей организации в Томске. А управляющая компания «ЖЭК-Жилищник» позаботилась о людях.

На сайте www.zhilhome.tomsk.ru можно в онлайн-режиме узнавать новости и знакомиться с действующими нормативами, платить по счетам, контролировать сроки проведения ремонта в своих домах.

Можно задавать вопросы: сейчас их уже 292 и ни один не остался без ответа.

Руководство УК «ЖЭК-Жилищник» хочет сделать электронный ресурс компании более современным и удобным. Модернизация существующей версии уже идёт.

Новый сайт порадует пользователей в 2016 году. *

В последний календарный день июля возле дома по ул. Говорова, 50 собралось более полутора сотен человек. Детвора всех возрастов, мамы и папы, бабушки и дедушки пришли на открытие новой игровой площадки. Её по просьбе Совета дома во главе с Валентиной Гавриловной Сафьянниковой обустроила управляющая компания «ЖЭК-Жилищник».

Даже современные «компьютерные» дети любят играть и бегать во дворе. Но не всякий двор многоэтажки для этого приспособлен, особенно в отдалённых от центра микрорайонах. Чем заняться ребятишкам? До того же городского сада с аттракционами или Белого озера нужно ещё добраться. Если у семьи нет личной машины, то на автобусе, а может быть, с пересадкой. Да и каждый день не наездишься. К тому же не всякий родитель отпустит ребёнка одного гулять далеко от дома.

— Мы часто сталкиваемся с проблемой нехватки детских игровых и спортивных пло-

Подарок детям

щадок. Малышам и школьникам, которые остаются на лето в Томске, зачастую нечем заняться целыми днями, — говорит Андрей Вайс, директор управляющей компании. — Не скрою, решить вопрос было непросто, но очень важно. Мы согласовали все нужные документы, нашли самый подходящий вариант комплектации и установили площадку. Пусть маленькие томичи играют с удовольствием, растут активными, здоровыми!

Во время торжественного открытия площадки притихли даже самые отчаянные шалуны. Все внимательно слушали приветствие и предвкушали скорое развлечение: так хотелось пря-



мо сию секунду взлететь на качелях, опробовать «лазалки» и горки. Специалисты, которые монтировали площадку, позаботились о безопасности сооружений, о том, чтобы каждый элемент держался устойчиво даже при большой нагрузке.

Вместе с детьми и взрослыми Андрей Вайс торжественно перерезал символическую красную ленточку. Старт празднику был дан! Девчонки и мальчишки тут же с шумом и смехом включились в игру на площадке. Здесь их уже поджидали герои любимого мультсериала «Фиксики». Сколько было забав и затей! Про подарки организаторы тоже не забыли: воздушные шары и мороженое — то, что нужно для отличного настроения.

Скоро Новый год и любимые длинные каникулы. Многие наверняка будут веселиться у себя во дворе — лепить снеговиков, кататься с горок, играть в снежки на свежем воздухе.

А вдруг добрый Дедушка Мороз припас маленьким жителям Каштака ещё какой-то сюрприз? «Возможно всё», — загадочно улыбается Андрей Вайс. *

Двор невелик, да сидеть не велит

Традиционный конкурс по благоустройству «Томский дворик» в 2015 году проводился уже в 19-й раз. Администрации районов приняли более 500 заявок в 17-ти номинациях. Каждый участник по-своему старался заслужить высокую оценку жюри. Вспомним, как это было у нас!



Представители УК «ЖЭК-Жилищник» во главе с директором Андреем Вайсом и жители дома по ул. Ференца Мюнниха, 13 встречали организаторов конкурса хлебом-солью. Вот так, в настоящих русских традициях, с песней под баян и трещотку, с пирогами и конфетами представляли авторы свои творения на заключительном, городском, этапе «Томского дворика». Настоящей гордостью стал цветник, который возле пятого подъезда разбил 90-летний Анатолий Ефимович. По словам соседней, он очень любит свой маленький сад, все растения для него — как живые. Второй подъезд тоже порадовал комиссию эстетичными клумбами и яркими цветочными композициями.



Оценивая двор в целом, взыскательные судьи отметили: состояние подъездов, балконов и территории дома отличное, а «Томский дворик» уже не просто конкурс, это настоящее городское движение по благоустройству. Каштак-3 действительно представляет интересные проекты, которые разрабатывают сами жители.

Конкурсанты рассказали о совместной работе с УК, за-

метив, что довольны стараниями специалистов «ЖЭК-Жилищник».

Андрей Вайс поблагодарил всех за оригинальное представление двора, сказал и о том, насколько возрос уровень ответственности жильцов за состояние придомовых территорий. Люди стали больше ценить собственный и чужой труд. Теперь цветники и скульптуры берегут, любят ими, а раньше, бывало, через пару дней после конкурса вандалы уничтожали всю красоту.

— Сегодня «Томский дворик» объединяет горожан и жилищников. Наши совместные инициативы помогают делать каждый микрорайон и весь областной центр чище, красивее, — подчеркнул директор управляющей компании.

Итоги конкурса были торжественно подведены в конце сентября. Двор по ул. Мюнниха, 13 не вошёл в тройку лидеров. Однако, по мнению собственников, это не главное. Ведь важны не победы (которые, уверены люди, ещё впереди), а участие в общем большом деле развития родного города. *



ул. Ф. Мюнниха, 17



ул. Говорова, 50



«ЖЭК-Жилищник» — призёр «Томского дворика»

Управляющая компания «ЖЭК-Жилищник» по результатам конкурса «Томский дворик — 2015» награждена в двух номинациях: «Лучшая дворовая детская площадка» — ул. Говорова, 50 и «Двор образцового содержания» — ул. Мюнниха, 17. Оба диплома — за третье место. Есть перспектива роста.