

ОТЧЁТ

о выполнении договора управления по содержанию и обслуживанию
подземной автостоянки ул. Пионерская, д. 23,
за 2013 год

Обществом с ограниченной ответственностью
«Жилищно-эксплуатационная компания»

На основании решения собственников помещений (Протокол № 1 от 30.10.2012) Управляющая компания ООО «ЖЭК» с 01 сентября 2012 года осуществляет деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту подземной автостоянки, расположенной по адресу: г. Новороссийск, ул. Пионерская, д. 23.

В соответствии с частью 11 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации ООО «ЖЭК» предоставляет собственникам отчёт о выполнении своих обязательств по договору управления за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 года.

1. Характеристика подземной автостоянки

Общее техническое состояние подземной автостоянки:

1. Год постройки – 2010г.;
2. Подземная, закрытая автостоянка;
3. Общая площадь подземной автостоянки – 7597,6 м²;
4. Общая вместимость подземной автостоянки – 212 машино-мест;
5. Высота этажа от пола до верхней части потолка - 2,2 м;
6. Расстановка легковых автомобилей под углом 90° к оси проезда; имеется рампа (пандус).
7. Подземная автостоянка оснащена:
 - автоматической установкой пожарной сигнализации;
 - системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
 - автоматической установкой водяного пожаротушения;
 - комплексной автоматизацией системы противопожарной защиты.
8. Инженерные сети: электроснабжение - предусмотрено качественное рабочее и аварийное освещение);
9. Наружное освещение по фасаду здания, перед выездом с подземной автостоянки.
10. Все проектные технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических и других норм, действующих на территории РФ.

Безопасность

11. Осуществляется круглосуточная охрана подземной автостоянки;
12. Помещение для охраны находится в задании подземной автостоянки;
13. В подземной автостоянке предусмотрены все необходимые мероприятия противопожарной защиты и эвакуации людей при пожаре;
14. В подземной автостоянке имеются приточно-вытяжные системы вентиляции с автоматическим побуждением для разбавления и удаления вредных выбросов.

2. Сбор платежей и дебиторская задолженность

Управляющей компанией заключены договоры поставки с ОАО «Кубанская энергосбытовая компания» на услуги по электроснабжению, с ООО ЧОП «Защита» на

услуги по охране подземной автостоянки, обеспечение и поддержание общественного порядка.

Начисление услуги по электроснабжению производится согласно общедомовых приборов учёта по тарифам, утвержденным РЭК ДЦ и Т КК.

Техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт системы систем противопожарной защиты осуществляет ООО «Проектмонтажюг».

Денежные средства, собранные по оплате за услуги, перечисляются организациям, с которыми заключены договора.

Подземная автостоянка по ул. Пионерская, 23

№ п/п	Коммунальные услуги	Начислено за 2013 год	Внесена оплата за 2013 год
		рублей	
1	Электроэнергия машино/места	11449	12767
2	Обеспечение и поддержание общественного порядка	242498	95740
	ИТОГО	253947	108507

Для удобства собственников организованы следующие способы оплаты жилищно-коммунальных услуг:

- касса ООО «ЖЭК», офис № 19 по ул. Л. Шмидта, д. 39;
- банк ЗАО КБ «КЕДР» (ул. Л. Шмидта 39);
- платежный терминал Московского индустриального банка (ОАО «МИНБ»)
- банк «Первомайский» (пр. Ленина 13);
- банк «Западный» (ул. Мира 24)
- отделение № 8619 Сбербанка России г. Краснодар

На предприятии ведется работа по взысканию дебиторской задолженности. Проводится досудебная претензионно - исковая работа. На 1 января 2014 года дебиторская задолженность за содержание и обслуживание машиномест и электроэнергию по подземной автостоянке по ул. Пионерская, д. 23 составила 268276,52 рубля, что сильно затрудняет работу управляющей компании.

3. Перечень работ по управлению, содержанию и ремонту выполненных работ в подземной автостоянке по адресу ул. Пионерская, д. 23 г. Новороссийска в период с 01.01.2013 по 31.12.2013 года.

Управление, содержание и обслуживание подземной автостоянки:

- Заключение и сопровождение договора с ресурсоснабжающей организацией на поставку коммунальной услуги - электроснабжение;
- Заключение и сопровождение договоров со специализированными организациями на техническое обслуживание подземной автостоянки, противопожарные мероприятия, обслуживание систем видеонаблюдения, поддержание общественного порядка, текущий ремонт, санитарное содержание подземной автостоянки;
- Контроль качества предоставления услуг;

- Ежемесячное начисление и сбор платы за электроэнергию, управление, содержание и обслуживание подземной автостоянки, доставка квитанций собственникам подземной автостоянки;
- Расчёты с ресурсоснабжающей организацией, обслуживающими и подрядными организациями в соответствии с условиями заключенных договоров.
- Работа по взысканию задолженности за электроэнергию, управление, содержание и обслуживание подземной автостоянки;

Содержание и текущий ремонт общего имущества подземной автостоянки

- Круглосуточное диспетчерское обслуживание;
- Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования подземной автостоянки (вентиляционных каналов, систем дымоудаления, систем видеонаблюдения, внутридомовых электрических сетей) в пределах установленных норм;
- Ремонт сетей электроснабжения;
- Наладка инженерного оборудования;
- Технические осмотры отдельных элементов и помещений автостоянки;
- Планово-предупредительные ремонты, имеющихся внутри автостоянки сетей;
- Проведение технических осмотров имущества автостоянки на предмет исправности и санитарного состояния;
- Уборка территории прилегающей к автостоянке;
- Уборка помещений подземной автостоянки;
- Наружное освещение по фасаду здания, перед выездом с подземной автостоянки, внутренне освещение помещений подземной автостоянки.

4. Круглосуточная диспетчерская служба

В ООО "ЖЭК" для оперативного устранения заявок о неисправностях и аварийных ситуациях, а так же для координации обслуживающего персонала работает круглосуточная служба диспетчеров, которая за 2013 год приняла 35 заявок от собственников подземной автостоянки:

из них было выполнено обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК» 25 заявок:

- по сантехническим работам 3 заявки;
- по электромонтажным работам 7 заявок;
- по прочим работам 15 заявок

Сторонними организациями было выполнено:

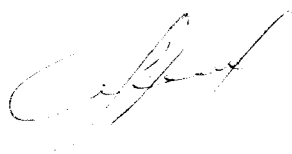
- по ремонту и наладке дверей 8 заявок;
- по устранению неполадок 2 заявки;

Телефоны круглосуточно-диспетчерской службы 76-56-38 (ул. Л.Шмидта, 39) и администратор (ул. Пионерская, д. 23А корпус 1) 301-427; сот. (918)489-64-09.

5. Анализ доходов и расходов по статье "Плата (тариф) за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту подземной автостоянки по ул. Пионерская, д. 23

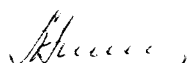
№ пп	Наименование статьи затрат	Начислено за 2013 год руб.	Оплачено за 2013 год руб.	Сумма затрат за 2013 год руб.
1	Начислено по статье «Управление, содержание и текущий ремонт паркинга»	336003	213166	
2	Израсходовано по статье «Управление, содержание и текущий ремонт паркинга», в т.ч.:			708374
2.1	Обеспечение и поддержание общественного порядка			273864
2.2	Управление нежилым фондом			431209
2.3	Текущий ремонт и комплексное обслуживание			1200
2.4	Прочие расходы			700
2.5	Материальные расходы			1401

Директор ООО «ЖЭК»



В.С.Журавлёв

Главный бухгалтер



Л.В.Леонидова