

ОТЧЁТ

о выполнении договора управления МКЖД по ул. Мира, д. № 24
за 2018 год

обществом с ограниченной ответственностью
«Жилищно-эксплуатационная компания»

На основании решения собственников помещений (Протокол № 1 от 01.12.2008 г., протокол № 4 от 29.10.2012 г., Протокол №5 от 20.11.2015г.) Управляющая организация ООО «ЖЭК» с 17 декабря 2008 года осуществляет деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и паркинга, расположенного по адресу: г. Новороссийск, ул. Мира, д. № 24.

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 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

1. Характеристика жилого фонда

Общее техническое состояние многоквартирного жилого дома № 24 по ул. Мира в г. Новороссийске:

- Общая площадь дома и паркинга – 16 122,30 кв.м.;
- Год постройки - 2008 г.;
- Материал стен - железобетонный монолит;
- Материал кровли - совмещённая мягкая рулонная;
- Число этажей - 12;
- Число подъездов – 4;
- Число квартир - 116, число нежилых помещений - 8, число автомест - 102;
- Число лестниц – 20 шт.;
- Лифты, лифтовые и иные шахты – 5;
- Коридоры;
- Лестницы;
- Технические этажи;
- Выход на кровлю - 4;
- Ограждающие конструкции, включая входы;
- Оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое, иное)
- Площадь придомовой территории – 3 052 кв.м.;
- Газоны;
- Скамейки;
- Детская площадка;
- Детское оборудование;
- Внутридомовые инженерные сети:
 - холодного водоснабжения;
 - горячего водоснабжения;
 - канализация;
 - теплоснабжения;
 - электроснабжения.

2. Сбор платежей и дебиторская задолженность

Управляющей компанией ООО «ЖЭК» заключены договоры поставки с ООО «Теплоэнергодар» на услуги по электроснабжению, теплоснабжению. Начисление данных услуг производится согласно общедомовых приборов учёта по тарифам, утвержденным Региональной энергетической комиссией Департамента цен и тарифов Краснодарского края.

По холодному водоснабжению, приёму сточных вод и загрязняющих веществ договор на отпуск заключен с МУП «Водоканал города Новороссийска».

Сбор и вывоз мусора осуществляет организация ООО «ЮСТК-ТБО».

Техническое обслуживание лифтового оборудования проводит ООО «ОТИС-Лифт».

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

Денежные средства, поступившие в оплату коммунальных услуг, перечисляются ресурсоснабжающим организациям.

Для удобства собственникам и пользователям помещений, оплату услуг можно осуществить через платежные системы:

- касса ООО «ЖЭК», офис № 19 по ул. Л. Шмидта, д. 39;
- личный кабинет на сайте нашей компании oozhek.ru;
- по личным данным через сбербанк онлайн

На предприятии ведется работа по взысканию дебиторской задолженности. Проводится досудебная претензионно - исковая работа.

На 1 января 2019 года дебиторская задолженность за жилищно-коммунальные услуги по ул. Мира, д. 24 составляет **632011,60** рублей, что сильно затрудняет работу Управляющей компании ООО «ЖЭК», так как за тех, кто регулярно не платит жилищно-коммунальные услуги, приходится платить Управляющей организации.

3. Перечень работ по управлению, содержанию и ремонту выполненных работ в доме и паркинге МКЖД по адресу ул. Мира, д. 24 г. Новороссийска в период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

Управление многоквартирным домом:

Включает в себя:

- Заключение и сопровождение договоров с ресурсоснабжающими предприятиями на поставку коммунальных услуг (теплоснабжение и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение);

- Заключение и сопровождение договоров со специализированными организациями на техническое обслуживание (вывоз и утилизация твердых бытовых отходов, освещение мест общего пользования, содержание лифтов, техническое обслуживание системы видеонаблюдения, противопожарные мероприятия, обеспечение пропускного режима и поддержание общественного порядка в паркинге, текущий ремонт, санитарное содержание мест общего пользования);

- Контроль качества предоставления услуг;

- Ежемесячное начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, доставка квитанций собственникам многоквартирного дома;

- Расчёты с ресурсоснабжающими, обслуживающими и подрядными организациями, в соответствии с условиями заключенных договоров;

- Подготовка документов для оформления субсидий;

- Работа по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги;

- Подготовка документов для регистрации и снятия с регистрационного учёта по месту жительства, а так же выдача следующих документов:
 - ~ справка о составе семьи;
 - ~ выписка из лицевого счёта;
 - ~ подача сведений о жильцах допризывного возраста;
 - ~ справки для формирования субсидий в соцзащиту, пенсионный фонд или по месту требования.

Содержание и текущий ремонт общего имущества дома и паркинга

Включает в себя:

- Круглосуточное диспетчерское обслуживание;
- Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей) в пределах установленных норм;
- Ремонт электропроводки в местах общего пользования;
- Наладка инженерного оборудования;
- Технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, паркинга;
- Планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей;
- Подготовка дома и инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
- Проведение технических осмотров общедомового имущества на предмет исправности и санитарного состояния;
- Уборка придомовой территории.
- Уборка мест общего пользования и паркинга;
- Вывоз твердых бытовых отходов;
- Эксплуатация лифтов;
- Освещение мест общего пользования.

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 2018 год приняла 400 заявок от собственников, из них было выполнено:

Обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК» - 315 заявок:

- по сантехническим работам 66 заявок;
- по электромонтажным работам 131 заявка;
- по прочим работам 118 заявок.

Персоналом сторонних организаций было выполнено 85 заявок:

- по ремонту и наладке пластиковых окон и дверей 2 заявки;
- по устранению неполадок в работе лифтового оборудования 25 заявок;
- по устранению неполадок в работе автоматических систем 54 заявки;
- по прочим работам 4 заявки.

Телефон круглосуточно-диспетчерской службы 76-56-38.

5. Отчет об исполнении управляющей организацией ООО «ЖЭК» договора управления по МКЖД ул. Мира, д. № 24.

МКД по адресу: Мира,24
период отчета: 01.01.2018-31.12.2018

Общая информация об оказании услуг (выполнении работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества			
№ пп	Наименование	ед изм.	сумма
1	Авансовые платежи потребителей на начало периода	руб	0
2	Переходящие остатки денежных средств на начало периода	руб	0
3	Задолженность потребителей на начало периода	руб	669 535,11
4	Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту. ВСЕГО:	руб	3 258 188,88
5	Получено денежных средств. ВСЕГО:	руб	3 295 712,39
5.1	в т.ч. денежных средств от собственников помещений	руб	3 295 712,39
5.2	в т.ч. целевых взносов от собственников помещений	руб	0
5.3	в т.ч. субсидий	руб	0
5.4	в т.ч. денежных средств от использования общего имущества	руб	0
5.5	в т.ч. прочие поступления	руб	0
6	Задолженность потребителей на конец периода	руб	632 011,60

МКД по адресу: Мира, 24
период отчета: 01.01.2018-31.12.2018

Выполняемые работы (услуги)		
№ пп	Наименование работы (услуги)	Годовая фактическая стоимость работ (услуг), руб.
1	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме	195 381,76
2	Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления, вентиляции. Обеспечение требований пожарной безопасности.	298 768,55
3	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	664 477,98
4	Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом	386 541,28
5	Работы по содержанию помещений, ремонт оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	886 115,24
6	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома	311 257,34
7	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	295 123,58
8	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	63 774,26
9	Прочие работы (услуги)	156 748,89

МКД по адресу: Мира, 24
период отчета: 01.01.2018-31.12.2018

Объемы по коммунальным услугам							
№ пп	Наименование	ед.из мере ния	Тепловая энергия на ГВС, Гкал	Отопление, Гкал	Холодное водоснабже ние, м³	Водоотведе ние, м³	Электроснаб жение, кВт
1	Общий объем потребления		216,176	552,676	10680	10680	330606
2	Начислено потребителям	руб	492035,86	1323559,21	592817,77	239435,76	949457,37
3	Оплачено потребителями	руб	518102,24	1236606,29	585165,35	228340,88	950418,16
4	Задолженность потребителей	руб	66287,31	11889,29	26634,69	41279,13	60536,88
5	Начислено поставщиком коммунального ресурса	руб	501201,7	1286616,58	660978,11	266633,21	1162926,53
6	Оплачено поставщику коммунального ресурса	руб	459334,15	1050235,47	606435,9	243535,97	1064796
7	Задолженность перед поставщиком коммунального ресурса	руб	41867,55	236381,11	54542,21	23097,24	98130,53
8	Сумма пени и штрафов, полученных от потребителей	руб	0	0	0	0	0

МКД по адресу: Мира, 24
 период отчета: 01.01.2018-31.12.2018

Претензии по качеству работ			
№ пп	Наименование	Ед. измерения	
		1	Количество поступивших претензий
2	Количество удовлетворенных претензий	шт.	0
3	Количество претензий, в удовлетворении которых отказано	шт.	0
4	Сумма произведенного перерасчета	руб.	0,00

Претензионно-исковая работа			
№ пп	Наименование	Ед. измерения	
		1	Направлено претензий потребителям-должникам
2	Направлено исковых заявлений	шт.	1
3	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работе	руб.	118 061,65

Технический директор ООО "ЖЭК"

Главный бухгалтер

Экономист



Кондриков В.В.

Леонидова Л.В.

Волкова Е.В.