

ОТЧЁТ

о выполнении договора управления МКЖД по ул. Лейтенанта Шмидта, д. № 39 за 2019 год обществом с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания»

На основании решения собственников помещений (Протокол № 5 от 11.11.2008 г., протокол № 10 от 26.11.2012 г., Протокол № 11 от 22.12.2015г.) Управляющая организация ООО «ЖЭК» с 11 ноября 2008 года осуществляет деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и паркинга, расположенного по адресу: г. Новороссийск, ул. Лейтенанта Шмидта, д. № 39.

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 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

1. Характеристика жилого фонда

Общее техническое состояние многоквартирного жилого дома № 39 по ул. Л. Шмидта в г. Новороссийске:

- Общая площадь дома и паркинга – 23 471,7 кв.м.;
- Год постройки - 2007 г.;
- Материал стен - железобетонный монолит;
- Материал кровли - совмещённая мягкая рулонная;
- Число этажей – 10-12;
- Число подъездов – 6;
- Число квартир - 170, число нежилых помещений - 20, число автомест - 156;
- Межквартирные лестничные площадки – 58;
- Лифты, лифтовые и иные шахты – 6;
- Коридоры;
- Лестницы;
- Технические этажи;
- Выход на кровлю - 6;
- Подвалы;
- Ограждающие конструкции, включая входы и подвалы;
- Оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое, иное)
- Площадь придомовой территории – 1 088 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 организацией 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», с 01.10.19г. ООО "Центр Комплексной Безопасности".

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 2020 года дебиторская задолженность за жилищно-коммунальные услуги по МКЖД ул. Лейтенанта Шмидта, д. № 39 составила **738476,27 руб.**, что очень затрудняет работу Управляющей организации 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 МКЖД по адресу ул. Лейтенанта Шмидта, № 39 г. Новороссийска в период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.

Управление многоквартирным домом:

Включает в себя:

- Заключение и сопровождение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг (теплоснабжение, 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 аварийно-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. Покос травы в летнее время;
- 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 аварийно-диспетчерская служба, которая за 2019 год приняла 519 заявок от собственников, из них было выполнено:

Обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК» - 408 заявок:

- по сантехническим работам 125 заявок;
- по электромонтажным работам 151 заявка;
- по прочим работам 132 заявки.

Персоналом сторонних организаций - 111 заявок:

- по ремонту и наладке пластиковых окон и дверей 12 заявок;
- по устранению неполадок в работе лифтового оборудования 34 заявки;
- по устранению неполадок в работе автоматических систем 57 заявок;
- по прочим работам 8 заявок.

Телефон круглосуточно-диспетчерской службы 8(8617)76-56-38.

5. Отчет об исполнении управляющей организацией ООО «ЖЭК» договора управления по МКЖД ул. лейтенанта Шмидта, д. № 39

МКД по адресу: **Лейтенанта Шмидта, 39**

период отчета: **01.01.2019-31.12.2019**

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	997 918,80
4	Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту. ВСЕГО:	руб	4 738 846,14
5	Получено денежных средств. ВСЕГО:	руб	4 998 288,67
5.1	в т.ч. денежных средств от собственников помещений	руб	4 998 288,67
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	738 476,27

МКД по адресу: Лейтенанта Шмидта, 39

период отчета: 01.01.2019-31.12.2019

Выполняемые работы (услуги)		
№ пп	Наименование работы (услуги)	Годовая фактическая стоимость работ (услуг), руб.
1	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме	230 413,91
2	Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления, вентиляции. Обеспечение требований пожарной безопасности.	284 976,93
3	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	1 096 386,20
4	Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом	560 673,85
5	Работы по содержанию помещений, ремонт оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 436 246,72
6	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома	576 675,78
7	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	309 740,94
8	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	90 731,80
9	Прочие работы (услуги)	153 000,00

МКД по адресу: Лейтенанта Шмидта, 39

период отчета: 01.01.2019-31.12.2019

Объемы по коммунальным услугам							
№ пп	Наименование	ед.из мере ния	Тепловая энергия на ГВС, Гкал	Отопление, Гкал	Холодное водоснабже ние, м³	Водоотведе ние, м³	Электроснабж ение, кВт
1	Общий объем потребления		288,01	968,17	12087	12087	506134
2	Начислено потребителям	руб	688147,05	2318950,4	741530,87	314102,07	1676382,71
3	Оплачено потребителями	руб	701619,01	2085927,95	754689,46	319080,18	1752628,89
4	Задолженность потребителей	руб	-64188,36	372733,38	78864,59	27607,6	144938,49
5	Начислено поставщиком коммунального ресурса	руб	736667,8	2317470,09	817596,8	346215,26	1933735,93
6	Оплачено поставщику коммунального ресурса	руб	667702,69	1910819,75	744996,92	314987,94	1775454,93
7	Задолженность перед поставщиком коммунального ресурса	руб	68965,11	406650,34	72599,88	31227,32	158281,00
8	Сумма пени и штрафов, полученных от потребителей	руб	0	0	0	0	0

МКД по адресу: лейтенанта Шмидта, 39

период отчета: 01.01.2019-31.12.2019

Претензии по качеству работ			
№ пп	Наименование	Ед. измерения	
		шт.	0
1	Количество поступивших претензий	шт.	0
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	
		шт.	6
1	Направлено претензий потребителям-должникам	шт.	0
2	Направлено исковых заявлений	шт.	142 939,59
3	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работе	руб.	