

ОТЧЁТ

о выполнении договора управления по ул. Свердлова, д. 42
за 2013 год

Обществом с ограниченной ответственностью
«Жилищно-эксплуатационная компания»

На основании решения собственников помещений (Протокол № 1 от 29.01.2010 г. и протокол № 4 от 30.11.2012 г.) Управляющая компания ООО «ЖЭК» с 29 января 2010 года осуществляет деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и паркинга, расположенного по адресу: г. Новороссийск ул. Свердлова, д. 42.

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 жилого фонда

Общее техническое состояние многоквартирного жилого дома № 42 по ул. Свердлова в г. Новороссийске:

1. Год постройки – 2009;
2. Количество этажей – 10;
3. Количество квартир – 51;
4. Количество нежилых помещений – 5;
5. Количество автомест – 53;
6. Общая площадь дома и паркинга -10664,2 кв.м.;
7. Внутридомовые инженерные сети:
 - холодного водоснабжения;
 - горячего водоснабжения;
 - канализация;
 - теплоснабжения;
 - электроснабжения.

2. Сбор платежей и дебиторская задолженность

Управляющей компанией заключены договоры поставки с ОАО «Независимая энергосбытовая компания Краснодарского края» на услуги по электроснабжению, с ОАО «Автономная теплоэнергетическая компания» филиал «Новороссийские тепловые сети» по теплоснабжению и горячему водоснабжению. Начисление платы за данные услуги производится согласно показаний индивидуальных и общедомовых приборов учёта по тарифам, утвержденным РЭК ДЦ и Т КК.

По холодному водоснабжению и приёму сточных вод договор заключен с ООО «Югводоканал-Новороссийск», МУП «Водоканал г. Новороссийска». Начисление платы за данные услуги производится исходя из показаний общедомовых и индивидуальных приборов учёта по тарифам, утвержденным Администрацией муниципального образования город Новороссийск.

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

Техническое обслуживание лифтового оборудования проводит ЗАО «Союзлифтмонтаж-Юг».

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

Денежные средства, собранные по оплате за коммунальные услуги, перечисляются ресурсоснабжающим организациям в полном объеме.

дом по ул. Свердлова д. 42

№ п/п	Коммунальные услуги	Начислено за 2013 год	Внесена оплата за 2013 год
		Рублей	
1	Холодное водоснабжение	165416,99	166418,57
2	Горячее водоснабжение	489940,73	499033,57
3	Водоотведение	93519,64	88721,54
4	Электроснабжение	635108,83	713394,98
5	Теплоснабжение	702522,36	759083,86
	ИТОГО	2086508,55	2226652,52

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 жилищно-коммунальные услуги по ул. Свердлова, д. 42 составила 483198,32 рублей, что сильно затрудняет работу управляющей компании.

3. Перечень работ по управлению, содержанию и ремонту выполненных работ в доме и паркинге по адресу Свердлова, д. 42 г. Новороссийска в период с 01.01.2013 по 31.12.2013 года.

Управление многоквартирным домом:

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

- Заключение и сопровождение договоров со специализированными организациями на техническое обслуживание дома, содержание лифтов, техническое обслуживание системы видеонаблюдения, противопожарные мероприятия, текущий ремонт, санитарное содержание мест общего пользования, вывоз ТБО и др. услуги;

- 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

- 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. 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 служба диспетчеров, которая за 2013 год приняла 82 заявки от собственников, из них было выполнено обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК» - 70 заявок:

- по сантехническим работам 70 заявок;
- по электромонтажным работам 0 заявок;
- по прочим работам 0 заявок.

Персоналом сторонних организаций было выполнено 12 заявок :

- по ремонту и наладке пластиковых окон и дверей 0 заявок;
- по устранению неполадок и подключению телевидения 3 заявки;
- по устранению неполадок в работе лифтового оборудования 9 заявок;

Телефон круглосуточно-диспетчерской службы 76-56-38 (ул. Л. Шмидта, 39) и консьержки (ул. Свердлова, 42) 76-56-52.

5. Анализ доходов и расходов по статье "Плата (тариф) за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и паркинга" ул. Свердлова, д. 42

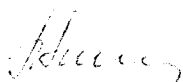
№ п/п	Наименование статьи затрат	Начислено за 2013 год, руб.	Оплачено за 2013 год руб.	Сумма затрат за 2013 год, руб.
1	Начислено по статье "Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома и паркинга"	2 266 474,0	2 878 189,0	
2	Израсходованно по статье "Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома и паркинга" в том числе:			2 488 854,00
2.1.	Содержание придомовой территории			378 541,00
2.2.	Содержание мест общего пользования и паркинга			661 515,00
2.3.	Управление жилищным фондом			577 371,00
2.4.	Текущий ремонт и комплексное обслуживание			312 221,00
2.5	Анализ воды (СЭС)			1 279,00
2.6	Техническое обслуживание и освидетельствование лифтов			70 994,00
2.7	Вывоз мусора			152 972,00
2.8	Обслуживание системы видеонаблюдения			30 000,00
2.9	Обслуживание системы пожаротушения			303 960,00

Директор ООО «ЖЭК»



В.С. Журавлёв

Главный бухгалтер



Л.В. Леонидова