

О Т Ч Ъ Т

о выполнении договора управления по ул. К. Маркса, д. 13
за 2013 год

Обществом с ограниченной ответственностью
«Жилищно-эксплуатационная компания»

На основании решения собственников помещений (Протокол № 1 от 18.02.2011 г. и протокол № 2 от 06.10.2012 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. К. Маркса, д. 13.

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 № 13 по ул. К. Маркса в г. Новороссийске:

1. Год постройки 2009 г;
2. Количество этажей – 12;
3. Наличие мансарды – имеется;
4. Количество квартир -13;
5. Количество нежилых помещений – 3;
6. Общая площадь дома и паркинга – 5 028,7 кв. м;
7. Количество лестниц - 25 шт.;
8. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - 980 кв.м.;
9. Внутридомовые инженерные сети:
 - холодного водоснабжения;
 - горячего водоснабжения;
 - канализация;
 - теплоснабжения;
 - электроснабжения.

2. Сбор платежей и дебиторская задолженность

Управляющей компаний заключены договоры поставки с ООО «Теплоэнергодар» на услуги по электроснабжению, теплоснабжению, горячему водоснабжению. Начисление платы за данные услуги производится согласно показаний индивидуальных и общедомовых приборов учёта по тарифам утвержденным РЭК ДЦ и ТКК.

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

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

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

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

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

дом по ул. К. Маркса, д. 13

№ п/п	Коммунальные услуги	Начислено за 2013 год	Внесена оплата за 2013 год
		рублей	
1	Холодное водоснабжение	16505,3	15980,24
2	Горячее водоснабжение	32378,02	32378,02
3	Водоотведение	7296,02	7311,91
4	Электроснабжение	949195,58	857930,65
5	Теплоснабжение	296108,5	238728,05
	ИТОГО	1301483,42	1152328,87

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. К. Маркса д. 13 составила 423803,93 рублей.

3. Перечень работ по управлению, содержанию и ремонту выполненных работ в доме и паркинге по адресу ул. К. Маркса, д. 13 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 (вывоз и утилизация твердых бытовых отходов, содержание лифтов, техническое обслуживание системы отопления и охлаждения, 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 3 заявки от собственников, из них было выполнено обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК»- 3 заявки:

- по сантехническим работам 0 заявки;
- по электромонтажным работам 2 заявки;
- по прочим работам 0 заявок

Персоналом сторонних организаций было выполнено:

- по устранению неполадок в работе лифтового оборудования 1 заявка;

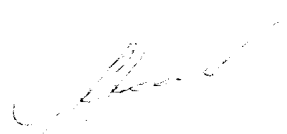
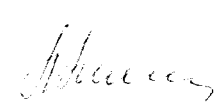
Телефон круглосуточной диспетчерской службы 76-56-38 (ул. Л. Шмидта, 39) и администратор (ул. К. Маркса, 13) 60-72-80.

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. К. Маркса, д.13

№ п/п	Наименование статьи затрат	Начислено за 2013 год, руб.	Оплачено за 2013 год руб.	Сумма затрат за 2013год руб.
1	Начислено по статье "Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома и паркинга"	1 950 172,00	2 027 535,00	
2	Израсходованно по статье "Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома и паркинга" в том числе:			1 830 824,00
2.1.	Содержание придомовой территории			325 354,00
2.2.	Содержание мест общего пользования			703 686,00
2.3.	Управление жилищным фондом			332 023,00
2.4.	Текущий ремонт и комплексное обслуживание зданий			220 572,00
2.5.	Техническое обслуживание и освидетельствование лифтов			40 297,00
2.6.	Материальные расходы			15 191,00
2.7.	Моющие средства			3 877,00
2.8.	Хим. анализ воды			1 279,00
2.9.	Обслуживание системы пожаротушения			122 880,00

Директор ООО «ЖЭК»

Гл. бухгалтер

В.С. Журавлев

Л.В. Леонидова