

ОТЧЁТ

о выполнении договора управления по ул. Мира, д. 24
за 2013 год

Обществом с ограниченной ответственностью
«Жилищно-эксплуатационная компания»

На основании решения собственников помещений (Протокол № 1 от 01.12.2008 г. и протокол № 4 от 29.10.2012 г.) Управляющая компания 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 01.01.2013 по 31.12.2013 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 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 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. Мира д. 24

№ п/п	Коммунальные услуги	Начислено за 2013 год	Внесена оплата за 2013 год
		рублей	
1	Холодное водоснабжение	326287,09	320525,71
2	Горячее водоснабжение	1053412,67	1008011,44
3	Водоотведение	177081,31	169391,28
4	Электроснабжение	2741784,97	2584478,41
5	Теплоснабжение	1387429,1	1102891,69
	ИТОГО	5685995,14	5185298,53

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. Мира, д. 24 составляет 999509,49 рублей, что сильно затрудняет работу управляющей компании.

3. Перечень работ по управлению, содержанию и ремонту выполненных работ в доме и паркинге по адресу Мира, д. 24 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 видеонаблюдения,

противопожарные мероприятия, обеспечение пропускного режима и поддержание общественного порядка в паркинге, 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 167 заявок от собственников, из них было выполнено обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК» - 163 заявок:

- по сантехническим работам 103 заявки;
- по электромонтажным работам 27 заявок;
- по прочим работам 7 заявок.

Персоналом сторонних организаций было выполнено:

- по ремонту и наладке пластиковых окон и дверей 5 заявок;
- по устранению неполадок и подключению телевидения 10 заявок;
- по устранению неполадок в работе лифтового оборудования 15 заявок;

Телефон круглосуточно-диспетчерской службы 76-56-38.

5. Анализ доходов и расходов по статье "Плата (тариф) за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и паркинга" Мира, д.24

№ 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 общего имущества дома и паркинга»	4401370	4685041	
2	Израсходовано по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома и паркинга», в т.ч.:			4384101
2.1	Содержание придомовой территории			154883
2.2	Содержание мест общего пользования и паркинга			516371
2.3	Управление жилищным фондом			1331913
2.4	Текущий ремонт и комплексное обслуживание			682733
2.5	Прочие расходы			7474
2.6	Анализ воды (СЭС)			1279
2.7	Вывоз мусора			254925
2.8	Техническое обслуживание и освидетельствование лифтов			165558
2.9	Обеспечение пропускного режима и поддержание общественного порядка в паркинге			998964
2.10	Обслуживание системы видеонаблюдения			30000
2.11	Обслуживание системы пожаротушения			240000

Директор ООО «ЖЭК»



В.С. Журавлёв

Главный бухгалтер



Л.В. Леонидова