

О Т Ч Ё Т

о выполнении договора управления МКЖД по ул. Пионерская, д. № 23
за 2019 год

обществом с ограниченной ответственностью
«Жилищно-эксплуатационная компания»

На основании решения собственников помещений (Протокол № 1 от 29.10.2010 г. и протокол № 2 от 26.09.2012 г.) Управляющая организация ООО «ЖЭК» с 29 октября 2010 года осуществляет деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Новороссийск, ул. Пионерская, д. № 23.

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 01.01.2019г. по 31.12.2019г.

1. Характеристика жилого фонда

Общее техническое состояние многоквартирного жилого дома № 23 по ул. Пионерская в г. Новороссийске:

1. Год постройки – 2010;
2. Количество этажей – 10;
3. Количество квартир – 162;
4. Количество нежилых помещений – 13;
5. Общая площадь дома -16 015,00 кв.м.;
6. Внутридомовые инженерные сети:
 - холодного водоснабжения;
 - горячего водоснабжения;
 - канализация;
 - теплоснабжения;
 - электроснабжения.

2. Сбор платежей и дебиторская задолженность

Управляющей компанией ООО «ЖЭК» заключены договоры поставки с ОАО «Кубанская энергосбытовая компания» Новороссийский филиал ОАО "Кубаньэнергосбыт" Новороссийский производственный участок на услуги по электроснабжению, с ОАО «АТЭК» филиал «Новороссийские тепловые сети» - по теплоснабжению и горячему водоснабжению.

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 26.09.19г. 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 ooozhek.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 ул. Пионерская, д. 23 составила **1016202,90 руб.**, что очень затрудняет работу Управляющей компании ООО «ЖЭК», так как за тех, кто регулярно не платит жилищно-коммунальные услуги, приходится платить Управляющей компании.

3. Перечень работ по управлению, содержанию и ремонту выполненных работ в доме по адресу ул. Пионерская, д. № 23 г. Новороссийска в период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.

Управление многоквартирным домом:

Включает в себя:

- 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, освещение мест общего пользования, содержание лифтов, противопожарные мероприятия, поддержание общественного порядка, 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

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;
- 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;
- 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 2019 год приняла 427 заявок от собственников, из них было выполнено:

Обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК» - 323 заявки:

- по сантехническим работам 96 заявок;
- по электромонтажным работам 113 заявок;
- по прочим работам 114 заявок.

Сторонними организациями - 104 заявки:

- по ремонту и наладке пластиковых окон и дверей 3 заявки;
- по устранению неполадок в работе лифтового оборудования 22 заявки;
- по устранению неполадок в работе автоматических систем 56 заявок;
- по прочим работам 23 заявки.

Телефон круглосуточно-диспетчерской службы 76-56-38 (ул. Л.Шмидта, 39) и администратор (ул. Пионерская, д. 23) 30-14-27; сот. 918-489-64-09

5. Отчет об исполнении управляющей организацией ООО «ЖЭК» договора управления по МКЖД ул. Пионерская, д № 23:

МКД по адресу: Пионерская,23

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	1 043 608,62
4	Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту. ВСЕГО:	руб	4 614 053,36
5	Получено денежных средств. ВСЕГО:	руб	4 641 459,08
5.1	в т.ч. денежных средств от собственников помещений	руб	4 641 459,08
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	1 016 202,90

МКД по адресу: Пионерская,23
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	318 541,57
2	Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления, вентиляции. Обеспечение требований пожарной безопасности.	274 023,40
3	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	412 357,22
4	Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом	1 036 316,36
5	Работы по содержанию помещений, ремонт оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 643 657,78
6	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома	460 171,24
7	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	345 260,40
8	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	69 973,36
9	Прочие работы (услуги)	53 752,03

МКД по адресу: Пионерская,23

период отчета: 01.01.2019-31.12.2019

Объемы по коммунальным услугам

№ пп	Наименование	ед.из мере ния	Горячее водоснабже ние, Гкал	Отопление, Гкал	Холодное водоснабже ние, м³	Водоотведе ние, м³	Электроснабж ение, кВт
1	Общий объем потребления		318,836	628,756	17334	17334	423470
2	Начислено потребителям	руб	838544,43	1540205,57	847931,26	450024,41	1693651,18
3	Оплачено потребителями	руб	850185,26	979568,54	1062814	445640,01	1670285,4
4	Задолженность потребителей	руб	70820,12	79220,89	4683,73	31236,41	-122897,91
5	Начислено поставщиком коммунального ресурса	руб	1284409,07	1550333,15	1058092,2	512349,87	1700692,27
6	Оплачено поставщику коммунального ресурса	руб	1166593,99	1266868,23	713468,35	426982,19	1574154,57
7	Задолженность перед поставщиком коммунального ресурса	руб	117815,08	283464,92	134462,91	85367,68	126537,7
8	Сумма пени и штрафов, полученных от потребителей	руб	0	0	0	0	0

МКД по адресу: Пионерская,23

период отчета: 01.01.2019-31.12.2019

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

Претензионно-исковая работа			
№ пп	Наименование	Ед. измерения	
		шт.	12
1	Направлено претензий потребителям-должникам	шт.	0
2	Направлено исковых заявлений	шт.	167 285,90
3	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работе	руб.	