Отчет

управляющей компании по договору управления о выполненных за отчетный период работах(услугах)

1.Основная информация

1.1.Отчетный период -2017г

1.2. Управляющая организация -ООО «УК «Наш дом»

1.2.1.Лицензия № 0169 от 09.05.2014(бессрочная) ГЖИ Челябинской области

1.3.Основание – Протокол № 2 ОСС от 26.10.2014г

1.4.Договор управления от 01.12.1014г.

1.5. срок действия договора -5лет

2.Информация О МКД

2.1.Общие сведения

1	Адрес МКД	Челябинск, Комсомольский пр-т, 66а
2	Год постройки	1995
3	Степень износа по данным технического учета и % износа фактический	7%
4	Год последнего капитального ремонта	-
5	Количество этажей	5-9-10
6	Наличие подвала	имеется
7	Наличие технического этажа	имеется
8	Количество квартир	45
9	Количество нежилых помещений, не входящих в состав ОИ	2
10	Строительный объем	28540куб.м
11	Общая площадь дома	5493,4кв.м
12	Площадь жилых помещений	5065,8кв.м
13	Площадь нежилых помещений	427,6кв.м
14	Площадь мест общего пользования	1634,6кв.м
15	Площадь земельного участка, кадастровый номер	нет данных

2.2. Техническое состояние МКД

	Конструктивные элементы	материал	Техническое состояние
1	2	3	4
1	фундамент	бетонный	удовлетворительное
2	Наружные стены	кирпич	удовлетворительное
3	Перегородки	кирпич, шлакобетон	удовлетворительное
4	Перекрытия	ж/б плиты	удовлетворительное
5	Кровля	мягкая	удовлетворительное
6	Полы	бетонные	удовлетворительное
7	Проемы: окна, двери	дерево, метал.	удовлетворительное
8	Отделка внутренняя	цементно-побелка	удовлетворительное
9	Отделка наружная(цоколь)	керамическая плитка	удовлетворительное
10	Оборудование жилых помещений:		
	электроплиты		имеется
	сантехническое :мойка, ванна, душ и др.		имеется
	сети слаботочные: телефон, радио, интернет		имеется
11	лифт	2,3подъезд	имеется
12	вентиляция		имеется
13	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для коммунальных услуг:		
	электроснабжение	есть	удовлетворительное

	ХВС и ВО	есть	удовлетворительное
	ГВС	есть	удовлетворительное
	отопление(бойлер)	есть	удовлетворительное
	конвекторы	есть	удовлетворительное
14	Крыльца	есть	удовлетворительное

3.Поступившие средства за отчетный период

3.1.Статья «Содержание и ремонт жилого помещения»

начислено	1367501
оплачено	1258044

3.2.Доход от сдачи в аренду общего имущества – не сдавалось

3.3.Должники

№ п/п	№ кв.	Период образования задолженности	Сумма, руб	Принятые меры	примечание
1	13	апрель-декабрь 2017	11021,55	Информирование о задолженности	Част.оплата
2	14	январь-декабрь 2017	19919,13	-«-	-«-
3	15	январь-декабрь 2017	11567,68	-«-	-«-
4	19	февраль-декабрь 2017	39405,59	-«-	-«-
5	36	март-декабрь 2017	42740,21	-«-	-«-
6	39	январь-декабрь 2017	10583,27	-«-	-«-
7	46	январь-декабрь 2017	15570,86	исп.производство	-«-
Сумма долга за период более 6месяцев 150 808,29руб					
Общая сумма долга на 01.01.2018г 245 910,88руб					

4.Выполненные работы и затраты по управлению МКД

4.1.Фактические затраты по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»

№ п/п	Затраты	сумма
1	Содержание мест общего пользования (в.т.ч. придомовой территории)	145340
2	Техническое обслуживание общего имущества в т. ч. аварийное	395547
3	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание лифтов, освидетельствование, страховка	117515
6	Ремонт общего имущества	67215
7	Энергообследование МКД	6000
8	Проверка вентканалов	3756
9	Дератизация, дезинсекция	2194
10	Расходы на сбор и начисление платежей, налоги, электронная отчетность	230788
11	Услуги управления	205125
	Итого	1173480

5.Сведения о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Срок выполнения работ (услуг)	Факт выполнения/ период	Причина отклонения
1	2	3	4	5	6
		Акты осмотра 1 и 4кв.		-«-	-
1	Осмотр состояния общего имущества МКД: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений состояния помещений подвалов, входов в подвалы, приямков, входов на кровлю	-	Еженедельно	-«-	-
2	контроль за состоянием дверей подвалов и технических	-«-	Еженедельно	-«-	-

	подполий, запорных устройств на них.				
3	Осмотр каналов вентиляции	-«-	1 раз/3год	-«-	-
4	Осмотр конструктивных элементов МКД	-«-	2р/год	-«-	-
5	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-	1р/месяц	-«-	-
6	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2,3кв.	-«-	-
7	Вывоз листвы	-«-	3кв	-«-	-
8	Подвоз песка в песочницы	-«-	3кв	-«-	
9	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц		
10	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	3р/неделю	-«-	-
11	Осмотр систем ХГВС,ВО , отопления	-«-	3р/неделю	-«-	-
12	Подготовка систем к отопительному сезону 2017-2018г	-«-	2кв.	-«-	-
13	Замена труб и запорной арматуры на системах ГХВС	-«-	1 и 4кв.-20шт	-«-	-
14	Замена запорной арматуры на системе отопления	-«	4кв.-40шт	-«-	-
15	Ревизия КИП и автоматики (ХВС,отопления)	-«-	2кв.		
16	Врезка кранов шаровых на трубопроводах ГВС, промывка и прочистка центробежного насоса, установка вентилей	-«-	2-3кв.	-«-	-
17	Поверка манометров на узлах ИТП	-«-	2кв.-6шт	-«-	-
18	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 и 4кв	-«-	-
19	Реконструкция бойлера с заменой на теплообменное оборудование, разработка технического задания и получение проектной документации.	По решению ООС			
20	Осмотр электрощитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	-«-	-
21	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	-«-	-
22	Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп	-«-	76шт	-«-	-
23	Обслуживание электрощитков, ВРУ	-«-	1р/месяц	-«-	-
24	Ревизия этажных электрощитков	-«-	24шт	-«-	-
25	Перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл.оборудования , выключателей и т.п…)	-«-	по заявке	-«-	-
26	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	-«-	-
27	Установка фотоэлементов сети уличного освещения	-«-	по заявке	-«-	-
28	Замена магнитного пускателя сети управления уличным освещением	-«-	по заявке	-«-	-
29	Снятие показаний приборов учета ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	-«-	-
30	Установка светильника LED	-«-	2шт	-«-	-
31	Замена автоматического выключателя	-«-	12шт	-«-	-
32	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	-«-	-
33	Аварийное обслуживание	-«-	по заявке	-«-	-

6.Сведения о выполнении плана работ по содержанию мест общего пользования МКД

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведе-ния работ	Перио-дичность выпол-нения	Факт выполне ния/ период	Причина отклонен ия
1	2	3	4	5	6
1	Мытье окон	ПП №290 от 03.04.2013 и ДУ от 01.12.2014	1 раз/ год	оказано	-
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей 3х нижних этажей	-	2р/неделю	-«-	-
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3х этажей	-	1р/неделю	-«-	-

4	Мытье пола кабины лифта	-	2р/неделю	-«-	-
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и кабины лифта .	-	1р/месяц	-«-	-
6	Мытье лестничных площадок и маршей 3х нижних этажей	-	1р/месяц	-«-	-
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3х этажей	-	1р/месяц	-«-	-
8	Обметание пыли с потолков	-	1р/год	-«-	-
9	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, электро-шкафов и слаботочных устройств, п/ ящиков	-	1р/год	-«-	-
10	Влажная протирка отопительных приборов. подоконников	-	1р/месяц	-«-	-
11	Уборка площадок перед подъездом	-	2р/неделю	-«-	-
12	Подметание свежевыпавшего снега толщ. до 2см в дни снегопада	-	1р/сутки	-«-	-
13	Сдвигание свежевыпавшего снега толщ. более 2см во время снегопада	-	Через 3час.	-«-	-
14	Подметание территории в дни без снегопада	-	1р/в 3 суток	-«-	-
15	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильного снегопада	-	3р/ в сутки	-«-	-
16	Очистка территории от наледи и льда	-	1р/в 3 суток	-«-	-
17	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	-	1р/сутки	-«-	-
18	Очистка урн от мусора	-	1р/сутки	-«-	-
19	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками до 2см	-	1р/сутки	-«-	-
20	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками более 2см	-	1р/в 2суток	-«-	-
21	Уборка газонов	-	1р/ в 2суток	-«-	-
22	Кошение травы на придомовой территории	-	2-3кв	-«-	-

7.Сведения о нарушении договора управления – нет

8.Виды коммунальных услуг в целях содержания общего имущества

№ п/п	Вид услуги	Перио-дичность	Документ	Соответствие объему и качеству	Сумма затрат, руб	Приме-чание
1	2	3	4	5	6	7
1	Электроэнергия	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	125661	
2	ХВС и ВО	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	3346	

9.Расчеты с РСО по договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено РСО, руб	Оплачено УК, руб	Начислено собствен-никам, руб	Оплаче-но собствен никами, руб
1	2	3	4	5	6	7
1	Электроэнергия	АО «Челябэнергосбыт»	137483	121794	115409	92631
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	4854	4854	3117	2578
3	Содержание контейнерных площадок	МУП «ГорЭкоЦентр»	29939	29939	29939	21063
		итого	172276	156587	148465	116272

10. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг – отсутствуют

11.Сведения о фактах изменения перечня работ,(услуг) по надлежащему содержанию и ремонту управлению – отсутствуют

12. Сведения о начисленных и поступивших суммах на капитальный ремонт общего имущества в МКД, а также суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям:

12.1.Способ формирования фонда капитального ремонта, дата и реквизиты общего собрания собственников по выбору способа формирования фонда– отсутствуют

13.Сведения о взысканиях. Штрафах и иных санкциях в отношении управляющей компании со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора - отсутствуют

14.Рекомендации на следующий отчетный период:

Включить в план работ :

1. Поверку теплосчетчика, замена запорной арматуры бойлера и ремонт бойлера с заменой калачей.

2. Замену запорной арматуры на системе отопления по подвалу с частичной заменой участков трубопроводов Ду=15мм.

3. Ремонт кровли 2подъезда

4. Ремонт подъездов

5. Частичный ремонт площадки входной группы 2подъезда с установкой урны

****Требуется реконструкция ИТП (с получением разрешительных документов для разработки и согласования проектной документации) и принятие решения по этому вопросу общим собранием собственников.(за средств капитального ремонта).*