

Отчет

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

1.Основная информация

1.1.Отчетный период -2019г

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	Крыльцо	есть	удовлетворительное

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. Статья «Содержание и ремонт жилого помещения»

Задолженность на 01.01.2019	256298
начислено	1465241
оплачено	1542990
Задолженность на 31.12.2019	178549

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	февраль 2018-январь 2019	20 184,82	Информирование о задолженности	Полная оплата
2	36	март 2016-декабрь 2018	56 506,87	Информирование о задолженности	Част. оплата
3	39	сентябрь 2016-октябрь 2019	55 385,24	Информирование о задолженности	Полная оплата
4	46	декабрь 2018- октябрь 2019	14 108,51	Инф. о задолженности, исполнительное производство	Полная оплата
Сумма долга за период более 6 месяцев руб.			146185,44		

4. Выполненные работы и затраты по управлению МКД

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

№ п/п	Содержание Затраты	сумма
1	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества (абонент. договор, материалы, оборудование)	1096378
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей (абонент. договор)	60740
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы (абонент. договор)	260228
	Итого	1417346

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
1	Осмотр состояния общего имущества МКД: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, состояния помещений подвалов, входов в подвалы, прямиков, входов на кровлю	Акты осмотра 1 и 4 кв.	Еженедельно	оказано	-
2	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	-«-	Еженедельно	оказано	-
3	Осмотр каналов вентиляции	-«-	1 раз/3 год	2017	-
4	Осмотр конструктивных элементов МКД	-«-	2 р/год	оказано	-
5	Осмотр состояния элементов благоустройства и	-«-	1 р/месяц	оказано	-

	придомовой территории				
6	Побелка бордюров	-«-	2, 4 кв.	оказано	-
7	Ремонт входных групп 1, 2, 3 подъезда	-«-	2кв.	2 кв.	-
8	Ремонт кровли козырька 3 подъезда	-«-	2 кв.	2 кв.	-
9	Частичный ремонт мягкой кровли 2 подъезда.	-«-	3 кв.	3 кв.	-
10	Частичный ремонт мягкой кровлибалконов 1, 2, 3 подъездов.	-«-	3 кв.	3 кв.	-
11	Ремонт механизмов распашных ворот	-«-	4 кв.	4 кв.	
12	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2,3кв.	2 кв.	-
13	Вывоз листвы	-«-	3кв.	3 кв.	-
14	Ремонт, восстановление фасада штукатурными смесями с дальнейшей окраской	-«-	3кв. 2,7 кв.м.	3 кв.	-
15	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц	оказано	
16	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	Ежедневно	оказано	-
17	Осмотр систем ХГВС,ВО , отопления	-«-	3р/неделю	оказано	-
18	Подготовка систем к отопительному сезону 2019-2020г	-«-	2кв.	2 кв.	-
19	Замена запорной арматуры на системах ХГВС	-«-	1 - 4кв.- 12шт.	оказано	-
20	Замена запорной арматуры на системе отопления	-«-	2кв.-2шт	оказано	-
21	Ремонт бойлера с заменой калачей на бойлере	-«-	1 шт.	оказано	-
22	Ревизия КИП и автоматики (ХВС,отопления)	-«-	2кв.	2 кв.	
23	Ремонт повышающей станции ХВС с заменой центробежного насоса.	-«-	2 кв.	2 кв.	-
24	Поверка общедомового прибора учета тепла	-«-	2 кв.	2 кв.	-
25	Поверка общедомового прибора учета воды	-«-	4 кв.	4 кв.	-
26	Поверка манометров на узлах ИТП	-«-	2кв.-4шт	2 кв.	-
27	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 и 4кв	оказано	-
28	Реконструкция бойлера с заменой на теплообменное оборудование, разработка технического задания и получение проектной документации.	По решению ООС			
29	Осмотр электрощитов, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	оказано	-
30	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	оказано	-
31	Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп	-«-	31 шт.	оказано	-
32	Обслуживание электрощитов, ВРУ	-«-	1р/месяц	оказано	-
33	Ревизия этажных электрощитов	-«-	20 шт	оказано	-
34	Перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл.оборудования, выключателей и т.п...)	-«-	по заявке	оказано	-
35	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	оказано	-
36	Установка фотоэлементов сети уличного освещения	-«-	по заявке	оказано	-
37	Замена магнитного пускателя сети управления уличным освещением	-«-	по заявке	оказано	-
38	Снятие показаний приборов учета ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	оказано	-
39	Замена уличного светильника LED	-«-	2 шт.	оказано	-
40	Замена автоматического выключателя	-«-	2шт.	оказано	-
41	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	оказано	-
42	Аварийное обслуживание по заявкам	Журнал заявок	4 шт.	оказано	-
43	Выполнение заявок по обращениям собственников	Журнал заявок	32 шт.	оказано	-
44	Страхование лифтов	-«-	2 шт.	3 кв.	-
45	Освидетельствование лифтов	-«-	2 шт.	4 кв.	-

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

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Периодичность выполнения	Факт выполнения/ период	Причина отклонения
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	оказано	-
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3х этажей	-	1р/неделю	оказано	-
4	Мытье пола кабины лифта	-	2р/неделю	оказано	-
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и кабины лифта .	-	1р/месяц	оказано	-
6	Мытье лестничных площадок и маршей 3х нижних этажей	-	1р/месяц	оказано	-
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3х этажей	-	1р/месяц	оказано	-
8	Обметание пыли с потолков	-	1р/год	оказано	-
9	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, электро-шкафов и слаботочных устройств, п/ ящиков	-	1р/год	оказано	-
10	Влажная протирка отопительных приборов. подоконников	-	1р/месяц	оказано	-
11	Уборка площадок перед подъездом	-	2р/неделю	оказано	-
12	Подметание свежевыпавшего снега толщ. до 2см в дни снегопада	-	1р/сутки	оказано	-
13	Сдвигание свежевыпавшего снега толщ. более 2см во время снегопада	-	Через 3час.	оказано	-
14	Подметание территории в дни без снегопада	-	1р/в 3 суток	оказано	-
15	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильного снегопада	-	3р/ в сутки	оказано	-
16	Очистка территории от наледи и льда	-	1р/в 3 суток	оказано	-
17	Механизированная очистка территории от снега	-	1, 4 кв.	1, 4 кв.	-
18	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	-	1р/сутки	оказано	-
19	Очистка урн от мусора	-	1р/сутки	оказано	-
20	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками до 2см	-	1р/сутки	оказано	-
21	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками более 2см	-	1р/в 2суток	оказано	-
22	Уборка газонов	-	1р/ в 2суток	оказано	-
23	Кошение травы на придомовой территории	-	2-3кв	оказано	-

7.Сведения о нарушении договора управления – нет

8.Виды коммунальных услуг в целях содержания общего имущества

п/п	Вид услуги	Периодичность	Документ	Соответствие объему и качеству	Сумма затрат, руб
1	2	3	4	5	6
1	Э-электроэнергия	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	121664

2	ХВС и ВО	365 дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	4254
---	----------	----------	--	---------------	------

9.Расчеты с РСО по договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено РСО, руб.	Оплачено УК, руб.	Начислено собственникам, руб.	Оплачено собственниками, руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Электроэнергия	ПАО «Челябэнергосбыт» ОАО «МРСК Урала»	121664	121664	121664	124806
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	4254	4254	4254	3305
		итого	125918	125918	125918	128111

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. Ремонт крыльца 1,2,3 подъездов
2. Замена теплоизоляции трубопроводов отопления и водоснабжения по подвалу
- 3.Частичный ремонт мягкой кровли
4. Частичный ремонт трубопровода ХГВС с врезками по подвалу
5. Частичный ремонт мягкой кровли 2го подъезда второй этап.
6. Устройство парапетов оцинкованной сталью.

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