

Общество с ограниченной ответственностью

Управляющая компания "Удача"

Юр. адрес: 170518, Тверская обл., Калининский р-н, дер. Кривцово, ул. Удачная, д. 3

ИНН/КПП 6950187573/694901001

ОГРН 1146952018597

Тел: 8(4822) 47-55-99 E-mail: uk@ydacha.org

**Отчет об исполнении договора управления многоквартирным домом
за 2018 год**

перед собственниками помещений дома по адресу:

Тверская область, Калининский район, Никулинское с/п, дер. Кривцово, ул. Уютная, д. 2

За период управления домом с 03.09.2018 по 31.12.2018 г.

Год постройки дома: 2018 г. Общая площадь жилых помещений: 1 235,40 кв. м.

Количество этажей: 3 Количество подъездов: 1

Деятельность ООО УК «Удача» направлена на улучшение условий проживания собственников помещений многоквартирных домов. Основными задачами УК «Удача» являются надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг. Качество выполнения данных задач и затраченные при этом финансовые и материальные ресурсы, характеризуют эффективность функционирования УК.

В отчетный период за 2018 год были проведены следующие работы:

1. Техническое обслуживание

За отчетный период регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ.

Проведена ревизия запорной и дренажной арматуры.

Все сантехнические и электротехнические коммуникации обслуживались по принципу обеспечения безаварийной работы и проведения планово-предупредительных ремонтов.

1.1. Технический осмотр дома

Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории

Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне- зимний период проводились.

1.2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения

Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону

Подготовка дома к сезонной эксплуатации промывка/опрессовка системы ЦО, ГВС

Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону

1.3. Обслуживание системы холодного водоснабжения

Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации, устранение неисправностей

1.4. Система электроснабжения

Контроль состояния приборов электроснабжения (выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования

Ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения

Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения

Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных

Замена ламп освещения

Снятие показаний общедомовых счетчиков

Комплекс мероприятий по улучшению работы системы ГВС

Для улучшения работы системы ГВС в доме произведены следующие работы:

- Обследование системы ГВС в местах общего пользования (подвал, чердак) с использованием технических средств измерения

Электроснабжение

Снижение электропотребления особенно актуально в свете постоянно повышающихся тарифов на электроэнергию.

Для снижения затрат по **энергоснабжению** мест общего пользования в холлах подъездов установлены светодиодные лампы с оптическим датчиком движения

2. Текущий ремонт

Для поддержания технического состояния коммуникаций жилого дома в исправном состоянии проводились работы предупредительного характера, в т.ч. профилактические мероприятия.

Центральное отопление:

Промывка и опрессовка системы

Горячее водоснабжение:

Очистка расходомеров ГВС теплосчетчика

Канализация:

Прочистка выпусков канализационных колодцев

3. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории

Согласно графику произведены следующие работы:

Жилой дом:

Очистка кровли и ливнёвок от мусора, грязи, листьев. Уборка и очистка подвальных помещений, уборка подъездов – согласно Плану-графика уборки подъездов.

Придомовая территория:

Уборка придомовой территории – согласно Плану-графика уборки территории.

Вывоз мусора (ТБО и КГМ) производилась по договору с подрядной организацией

4. Предоставление жилищно-коммунальных услуг

Одной из основных задач УК, как организации, является - бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными и жилищными услугами (*тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора*)

Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями у УК заключены договоры.

Перечень организаций можно посмотреть на сайте УК «Удача» в разделе «Тарифы и Цены»

Тарифы УК «Удача» можно посмотреть на сайте УК «Удача» в разделе «Тарифы и Цены» - Сведения об оказываемых коммунальных услугах УК "Удача"

Оплата жилищно-коммунальных услуг производится:

Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным ГУ «РЭК» Тверской области

Жилищные услуги - согласно Договорам с обслуживающими организациями

Содержание и текущий ремонт - по тарифу, принятому и утвержденному на общем собрании собственников помещений

За отчетный период все системы коммунального хозяйства в МКД работали в штатном режиме.

Задолженность перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями на 31.12.2018 г. имела в следующем объеме:

- ООО МП «БИС» - 3 073,74 р.
- ООО «ЭнергоРесурс» - 120 435 р.
- ОП «ТверьАтомЭнергоСбыт» - 31 780,40 р.

5. Организационно-административная работа

Договорная работа

Работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями

Организационная работа

Подготовка и проведение отчетно-выборного собрания

Ревизия заключенных ранее договоров

Документооборот

Ведение Реестра собственников и членов УК Ведение реестра зарегистрированных жильцов

6. Претензионно-исковая работа

Работа с должниками

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников жилых помещений.

Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников за услуги УК.

Работа с должниками велась по следующим направлениям:

Оповещение должников:

Отчет и график по задолженности. Текущая задолженность обязательно отражалась в квитанциях на оплату.

Информационная работа:

Регулярные телефонные контакты с должниками и личные беседы

Проведение бесед с должниками о причинах возникновения долгов и определение путей погашения задолженности или реструктуризации долга

Проведение информационной работы по разъяснению последствий принудительного взыскания задолженности за ЖКУ

Вся работа проводилась без обращения в судебные инстанции

7. Информационная работа

На протяжении отчетного периода велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников многоквартирных домов. Регулярно на информационных досках, расположенных в подъездах, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности УК. В целях повышения информированности собственников помещений в МКД функционирует сайт УК «Удача» www.ydachauk.org на котором размещается информация о текущей деятельности УК, отчетная информация, законы и подзаконные акты в сфере ЖКХ, а также полезная информация для жителей дома, новости и объявления.

В целях соблюдения Закона о «Стандартах раскрытия информации» проведена работа по подготовке информации для заполнения форм и размещения на гос. интернет-портале согласно законодательству. Информация о деятельности УК размещена на сайте: [www.https://my.dom.gosuslugi.ru](https://my.dom.gosuslugi.ru)

8. Основные финансовые показатели

Общая информация о задолженности, начислении и оплате работ, услуг по договору управления МКД за 2018 год:

Общая задолженность собственников на начало периода, в том числе:	0 Р
- переплата собственников	0 Р
- задолженность собственников	0 Р
Начислено за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	54 703,68 Р
Начислено за вывоз мусора	9 673,16 Р
Начислено за услуги холодного водоснабжения и водоотведения	14 907,53 Р
Начислено за отопление	111 937,29 Р
Начислено на общедомовые нужды	4 017,28 Р
Общая сумма поступлений за текущий год составила	93 178,69 Р
Общая задолженность собственников на конец периода, в том числе:	102 060,25 Р
- переплата собственников	4 185,54 Р
- задолженность собственников	106 245,79 Р

Расходы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:

Обслуживание систем освещения и водоснабжения	2 146,55 Р
Освещение поселка и МКД (замена реле)	26,73 Р
Уборка территории в зимний период (уборочная техника, противогололёдная соль)	394,66 Р
Аренда офиса	815,34 Р
Материальные расходы (снегоуборочная техника, инвентарь дворника и мастера)	1 107,09 Р
Оплата труда управляющего персонала, мастера и дворника	27 386,66 Р
Оплата труда уборщицы	44 136,00 Р
Офисные расходы (услуги почты, изготовление печати, переплетные работы)	267,25 Р
Охрана имущества (скважина, котельная)	858,18 Р
Услуги юристов	0 Р
Расходы на услуги банков	346,75 Р
Итого расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дом, в том числе:	77 485,21 Р
- расходы на содержание и ремонт	4 533,21 Р
- расходы на управление	72 952,00 Р

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**Общая задолженность собственников помещений составила:**

- на 01 января 2019 года 102 060 рублей, в том числе просроченная задолженность – 83 095 рублей

За прошедший 2018 год проделана большая работа. Одним из важных условий успешной работы и выполнения, поставленных перед УК задач, была поддержка жителей дома.

Не стоит забывать, что мы взяли дом в свои руки и все делаем для себя сами.

Директор УК «Удача» **Поляков С.А.**

