

**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. 4

За период управления домом с 01.01.2018 по 31.12.2018 г.

Год постройки дома: 2017 г. Общая площадь жилых помещений: 1 802,50 кв. м.

Количество этажей: 3 Количество подъездов: 2

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 весенне-летний и осенне- зимний период проводились планоно.

1.2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения

Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону

(мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, вентиляей, задвижек)

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

(смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров), 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

Ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков

Комплекс мероприятий по улучшению работы системы ГВС

Вследствие разбалансировки системы ГВС в отдельных стояках горячая вода на протяжении нескольких лет имела недостаточный температурный режим. Основной причиной разбалансировки системы ГВС являются допускаемые собственниками ряда квартир отступлений от проектных решений и установленных правил эксплуатации потребителей ГВС. Нарушения, допущенные в одной-двух квартирах, отрицательно сказываются на потребителях воды всего стояка.

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 в течение года 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

В течение года согласно графику произведены следующие работы:

Жилой дом:

Очистка кровли и ливнёвок от мусора, грязи, листьев – весна, осень. Уборка и очистка и подвальных помещений – в течение года. 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 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 в 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/обслуживающими организациями на 31.12.2018 г. имелась 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

Административная деятельность

Посещение семинаров для руководителей УК

Документооборот

Ведение Реестра собственников

6. Претензионно-исковая работа

Работа с должниками

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

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.

Претензионная работа:

Направление предупреждений и требований о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия

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 всего года 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.vdachauk.org 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

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:	264 578,56 Р
- переплата собственников	0 Р
- задолженность собственников	264 578,56 Р
Начислено за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	239 444,28 Р
Начислено за вывоз мусора	34 950,54 Р
Начислено за услуги холодного водоснабжения и водоотведения	64 187,69 Р
Начислено за отопление и услуги горячего водоснабжения	628 337,71 Р
Начислено на общедомовые нужды	29 818,08 Р
Общая сумма поступлений за текущий год составила	1 094 899,42 Р
Общая задолженность собственников на конец периода, в том числе:	166 417,44 Р
- переплата собственников	2 135,71 Р
- задолженность собственников	168 553,15 Р

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

Обслуживание систем освещения и водоснабжения	10 300,11 Р
Освещение поселка и МКД (замена реле)	39,00 Р
Уборка территории в зимний период (уборочная техника, противогололёдная соль)	7 961,96 Р
Аренда офиса	7 521,56 Р
Материальные расходы (снегоуборочная техника, инвентарь дворника и мастера)	4 822,44 Р
Оплата труда управляющего персонала, мастера и дворника	112 093,24 Р
Оплата труда уборщицы	82 800,00 Р
Офисные расходы (услуги почты, изготовление печати, переплетные работы)	858,89 Р
Охрана имущества (скважина, котельная)	1 252,12 Р
Услуги юристов	5 035,67 Р
Расходы на услуги банков	1 521,41 Р
Итого расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дом, в том числе:	234 206,40 Р
- расходы на содержание и ремонт	24 375,63 Р
- расходы на управление	209 830,77 Р

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Общая задолженность собственников помещений составила:

- на 01 января 2018 года 264 579 рублей, в том числе просроченная задолженность – 151 032 рубля

- на 01 января 2019 года 166 417 рублей, в том числе просроченная задолженность – 134 973 рубля

Общая сумма задолженности уменьшилась на 98 162 рубля, в том числе просроченная на 16 059 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.