

**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 2019 год**

перед собственниками помещений дома по адресу:

Тверская область, Калининский район, Никулинское с/п, дер. Кривцово, ул. Летняя, д. 9

За период управления домом с 01.01.2019 по 31.12.2019 г.

Год постройки дома: 2018 г. Общая площадь жилых помещений: 578,70 кв. м.

Количество этажей: 2 Количество квартир: 10

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 2019 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 весеннее-летний и осеннее-зимний период проводились

1.2. Обслуживание системы холодного водоснабжения

Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации

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

1.3. 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.

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.

Канализация:

Прочистка выпусков всех канализационных колодцев.

3. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории

В течение года согласно графику произведены следующие работы:

Придомовая территория:

Уборка придомовой территории – согласно Плану-графика уборки территории
Вывоз мусора (ТБО и КГМ) производится 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 (*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
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 31.12.2019 г. имела в следующем объеме:

- ООО ЧОО «Аргус» - 4 000,00 р.
- ООО «Тверьсигнал» - 1 000 р.
- ИП Сава Ион – 6 000 р.
- ОП «ТверьАтомЭнергоСбыт» - 35 243,05 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 и членов УК.

Разработаны следующие документы:

Должностные инструкции сотрудников УК

Работа с обращениями жителей

6. Претензионно-исковая работа

Работа с должниками

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

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, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности УК. В целях повышения информированности собственников помещений в МКД функционирует сайт УК «Удача» www.ydachauk.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.

8. Основные финансовые показатели

Общая информация о задолженности, начислении и оплате работ, услуг по договору управления МКД за 2019 год:

Общая задолженность собственников на начало периода, в том числе:	2 938,52 Р
- переплата собственников	0 Р
- задолженность собственников	2 938,52 Р
Начислено за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	57 655,98 Р
Начислено за услуги холодного водоснабжения и водоотведения	11 609,45 Р
Общая сумма поступлений за текущий год составила	40 475,88 Р
в том числе за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	28 394,01 Р
Общая задолженность собственников на конец периода, в том числе:	31 728,07 Р
- переплата собственников	0 Р
- задолженность собственников	31 728,07 Р

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

Благоустройство территории	912,50 Р
Услуги работы строительной и уборочной техники, автовышка	497,09 Р
Аренда офиса	978,25 Р
Обслуживание систем освещения	1 006,05 Р
Уборка территории в зимний период (чистка крыш от снега, заграждающая лента, противогололедная соль)	924,22 Р
Хозяйственный инвентарь дворника и мастера	793,31 Р
Услуги почты	145,72 Р
Юридические услуги	- Р
Оплата труда управляющего персонала, мастера и дворников	28 298,56 Р
Страховые взносы с зарплаты управляющего персонала	8 308,35 Р
Офисные расходы (переpletные работы, услуги нотариуса, покупка кассового аппарата, спецодежды)	471,83 Р
Охрана имущества (скважина, котельная)	940,62 Р
Услуги связи	82,44 Р
Расходы на услуги банков	380,92 Р
Итого расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе:	43 739,88 Р
- расходы на содержание и ремонт	4 133,17 Р
- расходы на управление	39 606,70 Р

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Общая задолженность собственников помещений составила:

- на 01 января 2019 года 2 938 рублей, в том числе просроченная задолженность – 2 625,86 рублей
- на 01 января 2020 года 31 728 рублей, в том числе просроченная задолженность – 21 547 рублей
Общая сумма задолженности увеличилась на 28 789 рублей, в том числе просроченная на 18 921 рубль
За прошедший 2019 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» _____

Егоров М.Л.

