

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 2020 год**

перед собственниками помещений дома по адресу:

Тверская область, Калининский район, Никулинское с/п, дер. Кривцово, ул. Садовая, д. 12

За период управления домом с 01.01.2020 по 31.12.2020 г.

Год постройки дома: 2019 г. Общая площадь жилых помещений: 735,5 кв. м.

Количество этажей: 2 Количество квартир: 7

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 2020 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

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

Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных.

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 31.12.2020 г. имела в следующем объеме:

- ООО «Кадастровое бюро» - 1 200,00 р.

- ПАО «МТС» - 2 855,55 р.

- ОП «ТверьАтомЭнергоСбыт» - 54 099,14 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 2020 год:

Общая задолженность собственников на начало периода, в том числе:	41 499,58 Р
- переплата собственников	0 Р
- задолженность собственников	41 499,58 Р
Начислено за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	97 703,88 Р
Начислено за услуги холодного водоснабжения и водоотведения	9 479,66 Р
Общая сумма поступлений за текущий год составила	132 369,23 Р
в том числе за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	124 274,91 Р
Общая задолженность собственников на конец периода, в том числе:	16 313,89 Р
- переплата собственников	0 Р
- задолженность собственников	16 313,89 Р

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

Благоустройство территории	1 458,75 Р
Услуги работы строительной и уборочной техники, автовышка	295,28 Р
Аренда офиса	795,83 Р
Обслуживание систем освещения и водоснабжения	18 258,63 Р
Уборка территории в зимний период (чистка крыш от снега, заграждающая лента, противогололёдная соль)	378,05 Р
Хозяйственный инвентарь дворника и мастера	1 325,59 Р
Услуги почты	0 Р
Юридические услуги	0 Р
Оплата труда управляющего персонала, мастера и дворников	35 928,21 Р
Страховые взносы с зарплаты управляющего персонала	7 973,42 Р
Офисные расходы (переплетные работы, услуги нотариуса, покупка канцелярии, спецодежды)	1 160,33 Р
Охрана имущества (скважина, котельная)	765,22 Р
Услуги связи	378,63 Р
Расходы на услуги банков	451,97 Р
Итого расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дом, в том числе:	70 719,24 Р
- расходы на содержание и ремонт	23 265,62 Р
- расходы на управление	47 453,62 Р

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Общая задолженность собственников помещений составила:

- на 01 января 2020 года 41 500 рублей, в том числе просроченная задолженность – 638 рублей
- на 01 января 2021 года 16 314 рублей, в том числе просроченная задолженность – 7 290 рублей

Общая сумма задолженности снизилась на 25 186 рублей.

За прошедший 2020 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.

