



УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «Карбон Сервис»

Я.А. Гришанова

20 18 г.

ОТЧЕТ

ООО «Карбон Сервис» о проделанной работе за 2017 год

МКД по адресу:

Пр-кт Античный, д.64,
корпуса 1,2,3,4,5

СОДЕРЖАНИЕ

1. Техническое обслуживание
 - 1.1. Технический осмотр дома
 - 1.2. Обслуживание системы холодного водоснабжения
 - 1.3. Система электроснабжения
 - 1.4. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства
 - 1.5. Обслуживание систем вентиляции
 - 1.6. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности
2. Текущий ремонт
3. Благоустройство территории
4. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории
5. Предоставление жилищно-коммунальных услуг
6. Организационно-административная работа
7. Претензионно-исковая работа
8. Информационная работа
9. Проверки контролирующих органов
10. Работа по наполнению бюджета

Заключение

Деятельность ООО «Карбон Сервис» направлена на улучшение условий проживания граждан - собственников и членов их семей. Основными нашими задачами 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 нашей компании.

В отчетный период в 2017 году 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

Проверка общедомовых приборов учета (ХВС, электроэнергии) /снятие показаний, дата поверки/

Произведена Замена/Установка индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки ХВС, электросчетчиков

Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в весеннее-летний и осеннее-зимний период проводились согласно графика и акта осмотра здания.

1.2. Обслуживание системы холодного водоснабжения

Профилактические осмотры общедомовой системы холодного водоснабжения и канализации (смена прокладок, устранение засоров), устранение неисправностей;

Замена квартирных водомеров, опломбировка – 71 раз;

Замена входного вентиля по стояку – 31 раз;

Перекрытие воды по стояку – 28 раз;

Распломбировка/опломбировка водомерных узлов (по ремонтным работам) – 10 раз;

Замена фильтров грубой очистки воды – 8 раз;

Аварийные выезды в рабочее время – 15 раз;

Аварийные выезды в выходные дни и ночные часы – 24 раза.

1.3. Система электроснабжения

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

Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения;

Ежемесячное снятие показаний общедомовых и индивидуальных электросчетчиков.

Замена ламп освещения – 48 раз;

Замена неисправных приборов электроснабжения – 8 раз;

Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных – 14 раз;

Возобновление подачи электропитания отключенного вследствие использования собственником электроприборов не отвечающих требованиям нормативно-технической документации – 26 раз;

Аварийные выезды в выходные дни и ночные часы – 5 раз.

1.4. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства:

Освидетельствование лифтов. Страхование ответственности

1.5. Обслуживание систем вентиляции:

Проводились обследования и проверки дымвентканалов – 3 раза в год.

1.6. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности:

Оптимизация расходов энергоресурсов на уровне УК — это в первую очередь ресурсосбережение. Надо также учитывать, что в доле затрат на оплату коммунальных услуг каждого конкретного собственника есть еще одна, весьма ощутимая часть — общедомовые затраты, а это

По 1 корпусу: 20 264,93 руб.

По 2 корпусу 16 300,36 руб.

По 3 корпусу 31 626,03 руб.

По 4 корпусу 17 159,82 руб.

По 5 корпусу 17 591,58 руб.

ИТОГО 102 942,72 руб.,

и сокращение общедомовых затрат является прямой задачей УК.

Для снижения затрат и повышения эффективности использования энергетических ресурсов ООО «Карбон Сервис» за отчетный период выполнен комплекс мероприятий по энергосбережению.

Выполнен энергоаудит на наличие несанкционированных подключений к общедомовым электросетям.

Для снижения затрат по энергоснабжению мест общего пользования в электрощитовых лампы накаливания заменены на энергоэффективные светодиодные лампы.

Произведена Замена/Установка индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки ХВС, электросчетчиков за счет средств собственников.

В настоящее время из 205 квартир индивидуальные приборы учета установлены:

Электроэнергия - во всех квартирах (электросчетчики);

ХВС – во всех квартирах (водомеры).

В доме установлены общедомовые приборы учета на ХВС и электроэнергию.

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 канализационных колодцев - 2 раза в год.

Электрооборудование:

Замена общедомовых электросчетчиков – 4 шт;

Замена трансформаторов тока общедомовых электросчетчиков – 12 шт.

Дополнительные работы

Мытье подъездных окон с внешней стороны в корпусах 1-4;

Ремонт мансардного окна в 2 корпусе;

По заявлению жильцов проведена установка полусфер за 4 корпусом;

Установка фото-реверса на двери кабины лифта в 3 корпусе;

3. Благоустройство территории.

В весенне-летний период силами ООО «Карбон Сервис» были выполнены следующие работы

Придомовая территория:

Проведена покраска опор освещения во дворе;

Вскопка придомовой территории;

Дважды осуществлен покос травы;

Проведена формовка кипариса за 4 и 5 корпусами;

Восстановлено плиточное покрытие тротуара возле 2 корпуса.

Окрашивание скамеек находящихся на территории МКД.

Детская площадка:

Для безопасности детей, установлено дополнительное ограждение детской площадки;

Проведен косметический ремонт песочницы;
Проведен завоз речного песка в песочницу 2 раза.

4. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории.

В течение года произведены следующие работы:

Жилой дом:

Дезинсекция и дератизация колодцев и мусорных камер проводится 2 раза в год;

Ежемесячное мытье мусорных камер и мусорных баков, а в летний период 4 раза в месяц;

Весной и осенью проводятся обследования и, при необходимости, проводится очистка кровли и ливнёвок от мусора, грязи и листьев;

Уборка подъездов проводится согласно Графика уборки подъездов.

Придомовая территория:

Уборка придомовой территории проводится 6 дней в неделю;

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

5. Предоставление жилищно-коммунальных услуг.

Одной из основных задач УК, как организации, является бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (*холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов*).

Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями у ООО «Карбон Сервис» заключены договоры.

Оплата жилищно-коммунальных услуг производится:

Коммунальные услуги - согласно тарифам, утвержденным Постановлением Правительства Севастополя;

Жилищные услуги - согласно Договорам с обслуживающими организациями;

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

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

Задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями со стороны ООО «Карбон Сервис» не имеется.

6. 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 и оборудования провайдеров, размещенного на техническом этаже жилого дома.

Оборудование провайдеров идентифицировано (промаркировано).

Оплата потребленной электроэнергии производится согласно договора.

Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами:

Подготовка документации и отчетов.

Сдача отчетов (водоканал, энергосбыт).

Административная деятельность:

Обучение директор и гл.инженер по пожарной безопасности, охране труда и гражданской обороне.

Посещение семинаров для руководителей УК.

Документооборот:

Ведение Реестра собственников и членов УК.

Ведение реестра зарегистрированных жильцов.

Разработаны следующие документы:

Должностные инструкции сотрудников УК.

Правила и Положение о Пожарной безопасности.

Декларация Пожарной безопасности УК.

Документация по Охране труда.

Документация по Гражданской обороне

Паспортный стол:

Выдача справок, анкет для паспортного стола, ведение карточек регистрации и поквартирных карточек.

Постановка на регистрационный учет и снятие с него.

7. Претензионно-исковая работа. Работа с должниками.

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

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

Работа с должниками велась по следующим направлениям:

Оповещение должников:

Отчет по задолженности периодически размещается на информационных досках в холлах подъездов. 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.

8. Информационная работа.

На протяжении всего года ООО «Карбон Сервис» проводила работу по своевременному и оперативному информированию собственников жилого фонда по адресу: пр-кт Античный, д.64, корп. 1,2,3,4,5.

Регулярно на информационных досках расположенных перед подъездом и в холлах подъездов вывешивались объявления и печатные информационные материалы.

В целях повышения информированности собственников помещений в МКД, на сайте ООО «Карбон Сервис» <http://karbon-servis.ru/> размещается информация о текущей деятельности УК, отчетная информация о деятельности УК, 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-порталах согласно законодательству.

Информация о деятельности УК размещена на сайтах:

<http://karbon-servis.ru>

<http://reformagkh.ru>

9. Проверки контролирующих органов.

В отчетном периоде проводилась внеплановые выездные проверки Департамента Городского Хозяйства. Нарушений не выявлено, штрафные санкции не применялись.

10. Работа по наполнению бюджета.

Общая сумма доходов за текущий год составила:

Размещение оборудования провайдеров 50 364 руб./год.

В течение всего года велась работа с должниками.

Общая задолженность собственников помещений составляла:

на 01 января 2017 года: 272 393 руб.

в т.ч. жилые пом. 272 393,00 руб.

нежил. пом.: 0 руб.

на 01 января 2018 года 608 748, 28 руб.

в т.ч. жилые пом.: 445 464,41 руб.

нежил. пом.: 163 283,87 руб.

Общая сумма задолженности увеличилась на 173 071,28 руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

За прошедший 2017 год проделана большая работа. Одним из важных условий успешной работы и выполнения поставленных перед УК задач, была поддержка жителей дома.

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

Вы - собственники, обладающие всеми правами на принятие решений относительно своего дома и реальными возможностями реализации этих прав.

Активность и ответственность всех, живущих в нашем доме - залог дальнейшей успешной работы ООО «Карбон Сервис».

Ходим на собрания.

Принимаем активное участие в обсуждении и принятии решений по разным вопросам.

Только так будут учтены все ваши интересы!

Только так будут решаться даже самые «непослушные» проблемы!



Директор ООО «Карбон Сервис»

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Яна Александровна Гришанова'.

Гришанова Яна Александровна