**Ежегодный отчет**

**ООО «Управляющая компания «Виктория-сервис» о выполнении договора управления жилым комплексом «Виктория» за период с 01.01.2014г по 31.12.2014г**

**.**

Адрес ЖК г. Пермь, ул. Революции 21;

год постройки 2011г;

этажность- 16,21,25;

количество квартир -328;

общая площадь дома с учетом помещений общего пользования - 65104,2кв. м;

общая площадь жилых помещений- 33472.7 кв. м;\*

общая площадь нежилых помещений – 12319,3кв.м;\*

степень износа по данным государственного технического учета - 0

площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества ЖК- 15577,68 кв.м:

количество заявок на устранении аварийных ситуаций -5

количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания )- 872;

количество судебных дел - 6, в т.ч. выиграно**\**проиграно 5\1

* Данные на 31.12.204г.()

1. ***Работы, выполненные за отчетный период***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Перечень работ и услуг** | **План**  **(руб)** | **Факт**  **(руб)** | **Примечание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. **Поступило средств, в т.ч.** |  |  |  |
| **- плати за жилье и коммунальные услуги** | **39086468** | **33659123** | 5427345( в том числе текущие начисления за декабрь 3384271) |
| **- аренда имущества и реклама** | **797162,97** | **752442,97** |  |
|  |  |  |  |
| **Итого** | **41549601,29** | **35101849,34** |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 1. **Работы и услуги по управлению, содержанию и техническому ремонту общего имущества** | 19261692 | 21249712  в т.ч. |  |
| 1. **Дополнительные работы по текущему ремонту в соответствии с утвержденным перечнем на 2014 год (**Расписывается по объектно в приложении 1**)** |  | 651440,47 |  |
| 1. **4.Коммунальные услуги.** | 14159822,90 в т..ч. | 12542372,24 в т. ч.: |  |
| 4.1. Холодное водоснабжение и водоотведение | 1069865,94 | 946798,74 | -123067,2( текущие за декабрь) |
| 4.2. Электроэнергия | 3894153 | 3510005,22 | -384147,78(текущие за декабрь) |
| 4.3.Тепловая энергия | 9195805,96 | 8085568,28 | -1110237,68( текущие за декабрь |
|  |  |  |  |
| 1. **5.Резервный фонд на 01.01.2015г** |  | **1827033** | 175000 выделено на поломоечную машину |
|  |  |  |  |

1. ***Обращение руководителя Управляющей компании***

2.1. В 2014 году увеличились задержки оплаты за жилье и коммунальные услуги. Своевременно платежи поступают менее чем от половины собственников. Возникают проблемы по своевременной оплате коммуналки.

2.2.Уважаемые собственники, производившие перепланировки своих помещений ,прошу представить в УК паспорта ЦТИ на помещения для корректировки общедомового паспорта и новые свидетельства о праве собственности для корректировки платежей.

2.3. Не уменьшается количество жалоб на не правильное пользование машино-местами. Все машино-места имеют собственников, просьба не занимать чужие.

**\*Перечень работ , выполненных дополнительно в порядке текущего ремонта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 3.2Дополнительныеработы по текущему ремонту. (Расписывается по объектно с указанием проведенных работ). | Обоснование | Затраченные средства, тыс. руб. | примечание |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 3.2.1.Благоустройство территории вдоль корпуса Б со стороны ул. Сибирской | Устранение недоделок строителей | 53565 | Устроен травяной газон |
| 3.2.2. Доработка теплообменников ГВС в ИТП | теплоэнергосбережение | 99197 | выполнен |
| 3.2.3.Установка датчиков движения в лестничных холлах | энергосбережение | 99412 | Выполнено по лестницам всех корпусов с -1 по 4этаж , и по всем лестницам корпуса Б |
| 3.2.4.Оборудование 2-х велосипедных стоянок | Решение собрания собственников | 38500 | Оборудовано три стоянки |
| 3.2.5.Нанесение дорожной разметки на стилобате и со стороны ул. Революции | Обеспечение безопасности и благоустройство | 9350 | Выполнено |
| 3.2.6. Реконструкция части системы водоотведения на тех. этажах | Снижение риска затопления помещений под техэтажами. Недостаток проекта | 15000 | Увеличены уклоны части лежанок |
| 3.2.7.Замена датчиков в дверях лифтов | Износ датчиков | 76792,56 | дополнительно |
| 3.2.8.Восстановление этажной кнопки в лифте корпуса Б | Сломалась | 4721,91 | дополнительно |
| 3.2.9.Ремонт и чистка ливневой канализации на стилобате, установление устройства обогрева | Исключение подтопления | 9000 | дополнительно |
| 3.2.10. Ремонт поврежденных шлагбаумов | 4 поломки | 10492 | дополнительно |
| 3.2.11. Замена 4 дренажных насосов в ливневых каналах -1этажа | Износ | 13060 | дополнительно |
| 3.2.12. Замена магнитных пускателей на АВР насосной станции и ВРУ-7 | Отказ | 4500 | дополнительно |
| 3.2.13..Ремонто откосов окон и панелей фасада корпусов Б и В | Нарушение из-за ветровых нагрузок | за счет гарантийных обязательств | дополнительно |
| 3.2.14.Частичная замена решеток на ливневых каналах парковки -1. | Разрушение, износ | 191650 | дополнительно |
| 3.2.15.Замена стекол в помещениях общего пользования | Восстановление разбитых | 2500 | дополнительно |
| 3.2.16. Ревизия и чистка циркуляционного насоса на верхней зоне системы ГВС | Износ, риск аварийной остановки подачи ГВС  2 | 1200 | дополнительно |
| 3.2.17.Устройство газона в приямке со стороны улицы Революции | благоустройство | 5000 | дополнительно |
| 3.2.18. Ремонт примыкания крыши к стене на корпусе «В» на 17 этаже | Устранения протечки с крыши в квартиру 95 | 11800 | дополнительно |
| 3.2.19. Ремонт стояка канализации в корпусе А | Устранение дефекта строителей | 3400 | дополнительно |
| 3.2.20. Ремонт стояка ГВС в корпусе В | Замена дефектного участка | 2300 | дополнительно |
| 3.2.21. Ремонт примыкания стилобата | Устранили протечку со стилобата со стороны ул 25 Октября | За счет гарантийных обязательств | дополнительно |
| 3.2.2. Разделение системы отопления между офисами 1-3 и 12-13 | Улучшение теплоснабжения офисов. | Средства собственников офисов | дополнительно |
| 3.2.20. Ремонт помещений панорамных лифтов | Не доделано строит елями | За счет гарантийных обязательств | дополнительно |

итого 651440,47