**Пояснительная записка по вопросу 1 собрания 14.04.2016г**

 **Ежегодный отчет**

**ООО «Управляющая компания «Виктория-сервис» о выполнении договора управления жилым комплексом «Виктория» за период с 01.01.2015г по 31.12.2015г**

 **.**

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- 33482,1 кв. м;\*

общая площадь нежилых помещений – 12302.5 кв.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 - 4

количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания )- 328;

количество обращений в суд по вопросам оплаты – 4, в т.ч. выиграно 3, проиграно 1

* Данные на 31.12.2015г.(45784,6кв.м)
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.**
 |  |  |  |
| **- платежи за жилье и коммунальные услуги** | **34213716,22**  |  **34622236,29** | Взыскали долг прошлых периодов |
| **- аренда имущества и реклама** | **703502** |  **677182,45** |  |
|  |  |  |  |
| **Итого** | **34917218** |  **35299418,74** |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 1. **Работы и услуги по управлению, содержанию и техническому ремонту общего имущества в т.ч.**
 | 19736670 |  18031923в т.ч. |  |
| 1. **дополнительные работы**
 |  | 723871,54 |  |
| 1. **4.Коммунальные услуги.**
 | 17170325,74, в т. ч.: | **15721730**  в т. ч.: | 1448589,74 текущий платеж |
| 4.1. Холодное водоснабжение и водоотведение | 1762438 | 1762438 | - |
| 4.2. Электроэнергия | 4713555,63 | 4466219 | 247336,63 текущий платеж |
| 4.3.Тепловая энергия | 10694332,11 | 9493073 | 1201259,11 текущий платеж |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 1. **5.Резервный фонд**
 |  | 2577374 в т.ч.на депоз.счете1040000 |  |
|  |  |  |  |

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

2.1.. В 2015 УК практически выполнила все обязательства по договору управления, при этом ремонт фасада со стороны ул. Малышева проведен в минимальном объеме из -за отсутствия средств..

2.2. Обращаю внимание собственников на введение в 2016году пени за несоблюдения сроков оплаты жилья и коммунальных ресурсов.

2.3. Собственников, производивших перепланировки своих помещений , прошу представить в УК паспорта ЦТИ на помещения для корректировки общедомового паспорта.

2.4. Количество жалоб на не правильное пользование машино-местами остается достаточно большим. Просьба не занимать чужие машино-места.

1. ***Дополнительные работы по текущему ремонту ( приложение 1)***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  № п\п | наименование работ | цель |  **Фактическая стоимость работ** |
|  2.1 .  | Дооборудование аккустическими датчиками лестничных клеток корпусов А и В  | Продолжение работ по энергосбережению | 42820 |
|  2.2.2.6  | Укладка газона в арке корпусов А-БЧастичный ремонт газона 53кв.м | Окончание благоустройства вымерз | 84905 |
|  2.3. |  Замена двери в панорамный лифт на стилобате со стороны корпуса А | Дверь плотно не закрывается в связи с просадкой | 43513 |
| 2.4. | Ремонт 2-х циркуляционных насосов на системе отопления, дополнительно 1 | Периодический выход «в ошибку» | 56000 |
| 2.5. | Частичный ремонт потолков в лифтовых холлах на -1 этаже | поломка |  5256 |
| 2.7. | Ремонт фасада со стороны ул. Малышева | Расхождение стыковочного шва и побелка | Мин.заделка трещин за счет содержания |
| 2.8. | Установка уличных тренажеров | Оборудование спортплощадки | 2700+ бюджет города |
| 2.9. | Изготовление и монтаж системы ограниченного допуска на территорию ЖК | Исключение не санкционированных стоянок автомобилей | Средства резервного фонда 493155руб +9500(перенос камеры) |
| 2.10 | Замена погружных насосов  |  Вышли из строя | 56000 |
| 2.11 | Ремонт ливнеприемника со стороны ул. 25 Октября |  Выход из строя перекачивающего насоса | Отремонтирован без доп.затрат |
| 2.12 | Дополнительные 3 велопарковки |  дополнительно | 37500  |
| 2.13 | Замостили площадки , где не растет газон . | дополнительно | б\п |
| 2.14 | Ремонт 2-х ворот подземную парковку | Дополнительно, замена пружин в связи с истечением ресурса | 22308 |
| 2.15 | Замена входной группы в корпусе А со стороны стилобата | Многочисленные отказы СКУД из-за температурных деформации дверей | 44200 |
| 2.16 | Замена плат в лифтах и башмаков | Дополнительно, тказ и износ | 104317,54 ООО  |
| 2.17 | Ремонт 2-х источников бесперебойного питания | Дополнительно, отказ | 39232 |
| 2.18 | Замена 2-х плат управления в СКУД | Дополнительно, отказ | 149270 |
| 2.19 | Замена аккумуляторов на системе  | Отказ, не ремонтопригодны | 8320 |
| 2.20 | Замена контроллера системы автоматики отопления нижней зоны | Отказ, неремонтопригоден | 8350 |
| 2.21 | Замена 4-х контроллеров в системе пожаротушении | Отказ, не ремонтопригодны | 9680 |

**. Итого 723871,54**

.Совет дома рассмотрел предоставленный отчет и рекомендует принять предлагаемый проект решения.

 **Проект решения по вопросу 1**

**1 .Принять представленный управляющей компанией годовой отчет за 2015год по исполнению договора управления.**