

ПРОТОКОЛ
отчётного собрания администрации ООО «УЖК «Приоритет»
об исполнении договора управления за 2023 год

г. Моздок

27.03.2024г.

Инициатором проведения общего собрания является администрация управляющей компании ООО «УЖК «Приоритет».

На собрание приглашены : председатели домовых комитетов и товариществ собственников жилья, представители АМСУ МГП, представитель Общественной палаты РСО – Алания, представители СМИ, участковой службы; представители советов общественности, и депутаты Собрания Моздокского городского поселения, представители коммунальных служб, администрация управляющей компании.

Всего председателей домовых комитетов и председателей ТСЖ на собрании присутствовало 45 человек, с приглашенными 51 человек.

Кворум для проведения собрания имеется.

Место проведения собрания актовый зал СШ №8 в г. Моздоке.

Дата проведения собрания 27.03.2024 г. Время проведения собрания 16 часов 00 минут.

Предложено из числа присутствующих избрать председателя и секретаря собрания: председателем собрания – Неделько Ирину Валентиновну; секретарём собрания – Текучеву Юлию Геннадьевну

Предложено голосовать.

Состоялось голосование.

По результатам голосования участники собрания единогласно приняли решение избрать:

председателем собрания - Неделько Ирину Валентиновну

секретарём собрания - Текучеву Юлию Геннадьевну

Повестка дня собрания

1. Отчёт управляющей организации ООО «УЖК «Приоритет» об исполнении договора управления за 2023 год.
2. Новые правила в законе о газоснабжении.
3. Информация о состоянии вентиляционных и дымовых каналов.
4. Роль председателей домовых комитетов в управлении многоквартирным домом.
5. Оплата взносов на капитальный ремонт.
6. Проведение субботника во дворах и прилегающих территориях.
7. Вопросы присутствующих.

16 Уплата налогов в сумме – 1 094,61 тыс. руб.

17 Оплата за коммунальные ресурсы электроснабжение и водоснабжение , отпущенные для общедомовых нужд (ОДН) – 2 130 тыс. рублей.

В 2023 году от домкомов и жильцов в УК поступило 1940 заявок, из них только – 519 это не исправности электрооборудования в подъездах, подвалах и ремонт дворового освещения, 42 – установка индивидуальных приборов учёта электрической энергии, 1379 заявок по другим видам ремонтных работ. Все заявки УО исполнены.

По итогам работы в 2023 году в 18 домах отчеты об оказанных услугах с отрицательным остатком денежных средств (услуги оказанные в долг), в этих домах будут выполняться только мероприятия аварийного характера, все остальные пожелания собственников – по мере накопления денежных средств.

В части освещения работы с неплательщиками в 2023 году, выступающая сообщила: - количество заключенных соглашений о реструктуризации долга составило 16 шт., подано исковых заявлений в количестве 133 шт на 1 360 212 рублей.

В заключении выступающая поблагодарила присутствующих за совместную плодотворную работу и предложила оценить работу УК в 2023 году.

Председатель домового комитета МКД № 4 по ул. Юбилейная, д. 4 предложил дать оценку деятельности ООО «УЖК «Приоритет» по результатам работы в 2023 году - удовлетворительно.

Предложено вынести вопрос на голосование.

Состоялось голосование.

Единогласно, присутствующие приняли решение дать оценку ООО «УЖК «Приоритет» по итогам работы в 2023г. – удовлетворительно.

По второму вопросу повестки дня общего собрания собственников выступил представитель ООО «Газпром газораспределение Владикавказ» - Алимханов А.Ю. Выступающий отметил, что при отсутствии у собственников квартир договоров на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования, службой газа будут выполняться отключения. Просил председателей советов домов, содействовать в части разъяснений собственникам о необходимости допуска, представителей газовой службы свои жилые помещения.

По третьему вопросу повестки дня общего собрания выступил представитель ВДПО – Панасенко В. А.. Выступающий обратил особое внимание на отсутствие понимание со стороны жильцов , о важности проверки состояния дымовых и вентиляционных каналов, о не желании собственников впускать службы в свои помещения, тем самым ставя под вопрос безопасное проживание в МКД. Осветил вопросы проведения капитальных ремонтов кровель, о состоянии вентиляционных и дымовых каналов после ремонта и необходимости их прочистки. Ознакомил с правилами пользования каналами в аномально жаркую погоду, о необходимости обеспечивать приток воздуха в квартиры.

Утвержден регламент : выступающим по вопросам повестки дня общего собрания отвести по 10 – 15 мин., выступающим с места и отвечающим на вопросы отвести до 5 мин. (предложено голосовать за утверждение регламента)

Состоялось голосование.

Результаты голосования: регламент утверждён единогласно

По первому вопросу повестки дня собрания выступила, генеральный директор ООО «УЖК «Приоритет» - Соловьёва Нина Анатольевна.

Прежде чем начать свое выступление Соловьёва обратила внимание на то, что каждому председателю совета дома (председателю домового комитета) и ТСЖ выдан отчет УК за 2023 год, планы работ на 2024 год непосредственно по их домам и разъяснила, что непосредственно в домах будут проведены общие собрания, в соответствии с действующим законодательством инициировать общие собрания должны собственники. Предоставила график проведения собраний, после ознакомления просила под роспись обратить внимание на предложенные даты.

(Доклад Н.А.)

Управляющая компания ООО «УЖК «Приоритет» работает на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами с 01.01.2008 года. Жилищный фонд, находящийся в управлении ООО «УЖК «Приоритет» по состоянию на 01.01.2024 года насчитывает 54 МКД общей площадью 143,00 тыс. кв. м. Всего председателей домовых комитетов 48 чел, в каждом доме созданы советы многоквартирных домов.

Коллектив ООО «УЖК «Приоритет» состоит из квалифицированных специалистов с высшим и средне- специальным образованием и большим стажем работы в строительстве и сфере ЖКХ, насчитывает 8 единиц АУП, 12 работников производственного подразделения и 28 единиц дворников и уборщиков подъездов. В рамках подготовки внутридомового инженерного оборудования к сезонной эксплуатации, а также своевременного и качественного исполнения аварийных ситуаций, на базе управляющей компании создана круглосуточная аварийно-диспетчерская служба.

Основные цели управления вверенным жилищным фондом - обеспечение комфортных безопасных условий для проживания граждан. Для достижения поставленных целей, главной задачей при исполнении своих обязательств перед собственниками, управляющая организация считает выполнение плана объёмов работ по подготовке к осеннее – зимнему периоду, который в 2023 году осуществлялся в соответствии с планом - графиком составленным на основании плановых сезонных осмотров жилых домов с учетом мнений собственников помещений в МКД.

Всего в 2023 году по тарифу на содержание и ремонт общего имущества начислено 36 764 тыс. рублей, фактический сбор от населения составил 36 279 тыс. рублей, что составило 91,09 %, долги населения с нарастающим итогом за предыдущие отчётные периоды составили 3 765 тыс. рублей.

В рамках исполнения договора управления в 2023 году управляющей компанией произведены следующие затраты по выполненным работам и оказанным услугам:

- 1 Выполнена уборка дворовых территорий и подъездов – в сумме 10 458,88 тыс. руб.
- 2 Обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных сетей теплоснабжения в сумме – 1 981,97 тыс. руб.,
- 3 Содержание аварийно-диспетчерской службы на – 1 505,57 тыс. рублей.
- 4 Обслуживание и ремонт инженерных сетей водопровода и канализации на – 1 385,98 тыс. рублей
- 5 Обслуживание внутридомовых инженерных сетей электроснабжения на – 902,87 тыс. рублей;
- 6 Произведены затраты по сбору и учёту платежей от населения – 939,50 тыс. руб.
- 7 Произведена оплата за вывоз мусора образовавшегося в результате смёта в местах общего пользования – 589,32 тыс. руб.
- 8 Произведена дезобработка мет общего пользования (травля блох, мышей и крыс) – на 105,14 тыс. руб.
- 9 Выполнены мероприятия по очистке подвалов и чердачных помещений от мусора – на 56,24 тыс. руб.
- 10 Покос сорной растительности произведён на сумму – 168,88 тыс. руб.
- 11 Затраты на приобретение материалов выданных на субботник составили – 152,67 тыс. руб.
- 12 Проверка и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов – 555,68 тыс. руб.
- 13 Обслуживание газового оборудования на - 383,63 тыс. рублей
- 14 Услуг по ремонту конструктивных элементов зданий оказано в сумме - 6 317,62 тыс. руб. (Сюда входят следующие мероприятия: ремонт подъездов, фасадов, кровель, благоустройство дворовых территорий и ремонт асфальтового покрытия, установка металлических дверей в подъезды, установка пластиковых окон в подъездах, ремонт входов в подвалы, их обрешетка, остекление, ремонт оконных переплетов, очистка кровель от снега и наледи, ремонт отмостки и цоколя, выполнение жестяных работ, ремонт козырьков над входами в подвалы и подъезды, установка доводчиков, устройство металлических перил, урн, почтовых ящиков, установка домофонов, устройство и ремонт теневого навеса, ремонт детского оборудования, лавочек, столов, обрезка деревьев).
- 15 Затраты на обеспечение деятельности по управлению многоквартирными домами составили – 7 247,65 тыс. руб. (в данную статью затрат входят следующие их виды: содержание имущества (коммунальные платежи, охрана), аренда, заправка и ремонт автотранспорта, амортизация ОС, расходы на взносы саморегулируемой организации, расходы по ТСЖ, оплата труда АУП, судебные издержки, госпошлины, ведение претензионной работы, поддержка программного обеспечения, канцелярские принадлежности и расходные материалы для оргтехники, подписка на периодические издания, содержание сайтов, связь, интернет, хранение и ведение документации по МКД, ведение бухгалтерии и сдача отчетности в ИФНС и фонды, содержание кассового аппарата, оплата банковских услуг, работы по раскрытию информации на сайте Реформа ЖКХ, ГИС ЖКХ (их содержание и эл. ключи и подписи), информационно консультационные расходы (программисты, объявления в газеты), разработка экологической документации, изготовление проектно-сметной документации, оплата экспертных заключений, проектов и смет.

По четвертому вопросу повестки дня общего собрания выступил представитель общественной палаты РСО – Алания - Франчук В.И. Выступающий осветил вопрос о поощрении председателей домовых комитетов местными властями. Представил информацию о реализации муниципальной программы «Комфортная городская среда», осветил вопросы капитального ремонта в МКД. Выступающий выразил мнение о необходимости проведения работ по капитальному ремонту в МКД – комплексно. Не оставил без внимания вопрос взаимодействия собственников с ГУП «МТС», в части перерасчетов за потребленную тепловую энергию. В завершении, выступающий оставил свои контактные данные, в целях дальнейшего взаимодействия с населением.

По пятому вопросу повестки дня общего собрания, Соловьева Н.А. осветила вопрос о необходимости своевременной и полной оплаты собственниками взносов на капитальный ремонт, проводимый в рамках Республиканской программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах» в период с 2014 года по 2038год.

По шестому вопросу повестки дня собрания о проведении субботника на территории поселения, информацию представила Н. Соловьева, которая сообщила, о том, что конкретную дату проведения общегородского субботника представители УК сообщат позже, однако призвала всех принять активное участие в наведении порядка на придомовых территориях, призвала домкомов и советы домов составить заявки для предоставления материала и иной помощи.

По седьмому вопросу повестки дня общего собрания отвечала на вопросы собственников:

1. Вопрос освещения ул. Ленина на участке от ул. Мира до ул. Вокзальной.
2. Вопрос замены мусорных баков на контейнерных площадках.

Присутствующие собственники выступили, с благодарностью в адрес представителей управляющей компании за профессиональное и своевременное выполнение работ.

Председатель собрания

Неделько Ирина Валентиновна

Секретарь собрания

Текучева Юлия Геннадьевна