

ПРОТОКОЛ
отчётного собрания администрации ООО «УЖК «Приоритет»
об исполнении договора управления за 2018 год

г. Моздок

14.03.2019г.

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

На собрание приглашены : председатели домовых комитетов и товариществ собственников жилья, представители АМСУ МГП, 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 38 человек, с приглашенными 47 человек.

Кворум для проведения собрания имеется.

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

Время проведения собрания 16 часов 00 минут.

Предложено из числа присутствующих избрать председателя и секретаря собрания: председателем собрания – Гобееву Сабиру Владимировну; секретарём собрания – Шульга Юлию Анатольевну

Предложено голосовать.

Состоялось голосование.

По результатам голосования участники собрания единогласно приняли решение избрать:

председателем собрания - Гобееву Сабиру Владимировну
секретарём собрания - Шульга Юлию Анатольевну

Повестка дня собрания

1. Отчёт управляющей организации ООО «УЖК «Приоритет» об исполнении договора управления за 2018 год.
2. Проведение субботника во дворах и прилегающих территориях.
3. Вопросы присутствующих.

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 Соловьева обратила внимание на то, что каждому председателю домового комитета и ТСЖ выдан отчет УК за 2018 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. Представила 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 01.01.2019 года насчитывает 51 МКД общей площадью 134,00 тыс. кв. м., из них в 16 МКД созданы ТСЖ. Всего председателей домовых комитетов 48 чел, в каждом доме за исключением ТСЖ 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.

Главной задачей при исполнении своих обязательств перед собственниками, управляющая организация считает выполнение плана объёмов работ по подготовке к осенне – зимнему периоду, который в 2018 году осуществлялся в соответствии с планом - графиком составленным на основании плановых сезонных осмотров жилых домов с учетом мнений собственников помещений в МКД.

Всего в 2018 году по тарифу на содержание и ремонт общего имущества начислено 30216,8 тыс. рублей, фактический сбор от населения составил 30069,0 тыс. рублей, что составило 99 %, долги населения с нарастающим итогом за предыдущие отчётные периоды составили 3 691,0 тыс. рублей

В рамках исполнения договора управления в 2018 году управляющей компанией произведены следующие затраты по выполненным работам и оказанным услугам:

1. Выполнена уборка дворовой территории и подъездов – в сумме 6 809тыс. руб.
2. Обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных сетей теплоснабжения составило – 1 114тыс. руб.,
3. Содержание авирийно-диспетчерской службы – 1 187 тыс. рублей.
4. Обслуживание и ремонт инженерных сетей водопровода и канализации – 1 234 тыс. рублей
5. Обслуживание внутридомовых инженерных сетей электроснабжения – 1 141 тыс. рублей;
6. Произведены затраты по сбору и учёту платежей от населения – 824 тыс. руб.
7. Произведена оплата за вывоз мусора образовавшегося в результате смёта в местах общего пользования – 752 тыс. руб.

8. Произведена дезобработка мет общего пользования (травля блох, мышей и крыс) – на 72 тыс. руб.

9. Выполнены мероприятия по очистке подвалов и чердачных помещений от мусора – на 50 тыс. руб.

10. Покос сорной растительности произведён на сумму – 135 тыс. руб.

11. Затраты на приобретение материалов выданных на субботник составили – 108 тыс. руб.

12. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов – 211 тыс. руб.

13. Обслуживание газового оборудования 54 тыс. рублей

14. Услуг по ремонту конструктивных элементов зданий оказано в сумме - 8 011 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 навесов, ремонт детского оборудования, лавочек, столов, обрезка деревьев).

15. Затраты на обеспечение деятельности по управлению многоквартирными домами составили – 5 854 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.

16. Уплата налогов – 1 004 тыс. руб.

17. Оплата за коммунальный ресурс электроснабжение, отпущенный для общедомовых нужд (ОДН) – 1 666 тыс. рублей.

18. Оплата за коммунальный ресурс водоснабжение, отпущенный для общедомовых нужд (ОДН) – 462 тыс. рублей

В 2018 году от домкомов и жильцов в УК поступило 2775 заявок, из них только – 791 это не исправности электрооборудования в подъездах, подвалах и ремонт дворового освещения, 87 – установка индивидуальных приборов учёта электрической энергии, 1897 заявка по другим видам ремонтных работ. Все заявки УО исполнены.

- По состоянию на 14.03.2018г. в рамках проведения мероприятий по энергосбережению и энергетической эффективности в 37 домах установлены

общедомовые приборы учета тепловой энергии, учитывая то обстоятельство, что в 6-ти МКД отсутствует централизованная система отопления, остается 8 домов, в которых нужно установить счетчики на отопление. Тепловые счетчики не экономят тепловую энергию, они также не улучшают качество тепла, однако они позволяют собственникам платить за фактически потребленный коммунальный ресурс.

- В 43 - обслуживаемых МКД установлены пластиковые окна в подъездах.

- Во всех МКД (где существует необходимость) периодически выполняются мероприятия по уборке подвальных помещений, с восстановлением изоляции теплотруб.

- 30 многоквартирных домов на сегодняшний день пользуются системой Метаком, т.е. домофонами.

- Особую озабоченность всех коммунальщиков вызывают должники, должна отметить, что работа с ними ведётся. Ежемесячно лицам не своевременно исполнившим свои обязательства по оплате за содержание и ремонт общего имущества, направляются предупреждения и уведомления о задолженности. К сожалению многие игнорируют, и мы вынуждены обращаться в судебные органы для взыскания задолженности и приостанавливать подачу эл. энергии собственникам – должникам.

- Идя на встречу нашим жителям, ООО «УЖК «Приоритет» подключено к услуге онлайн банк, которая позволит производить оплату коммунальных услуг через пластиковую карту, как из личного кабинета в интернете, так и через филиалы Сбербанка и через платежные терминалы.

По итогам работы в 2018 году в 18 домах отчеты об оказанных услугах с отрицательным остатком денежных средств, в этих домах будут выполняться только мероприятия аварийного характера, все остальные пожелания собственников – по мере накопления денежных средств.

В заключении хотелось бы сказать, что мы всегда открыты для общения со своими собственниками, рады Вашим предложениям, сказать слова благодарности председателям домовых комитетов, которые реагируют на все приглашения управляющей компании, посещают все мероприятия, не считаясь со своим личным временем, совместно с администрацией УК ведут мероприятия по борьбе с неплательщиками.

Председатель собрания предложила дать оценку деятельности ООО «УЖК «Приоритет» по результатам работы в 2018 году - удовлетворительно.

Предложено вынести вопрос на голосование.

Состоялось голосование.

Единогласно, присутствующие приняли решение дать оценку ООО «УЖК «Приоритет» по итогам работы в 2018г. – удовлетворительно.

По второму 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.

По третьему вопросу повестки дня общего собрания Соловьева Н. ответила на вопросы собственников.

1. Вопрос о раздельном сборе мусора.
2. Вопрос о подключении электроэнергии в ячейках подвальных помещений МКД № 18 по ул. Мира.
3. Вопрос об устройстве ливневой канализации во дворе дома № 19 по ул. К. Хетагурова.

На все вопросы собственники получили ответы и в завершении выступили, с благодарностью в адрес представителей управляющей компании за профессиональное и своевременное выполнение работ.

Председатель собрания



Гобеева Сабира Владимировна

Секретарь собрания



Шульга Юлия Анатольевна