

**Результаты ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС»
по содержанию и ремонту ж/фонда в 2011 году.**

Работы, выполняемые в 2011 году.

1. Проведена подготовка жилого фонда к эксплуатации в осенне-зимний период 2011-2012 года:

- подготовка системы отопления; горячего и холодного водоснабжения (промывка; гидравлические испытания) – 4 дома
- ревизия и притирка запорной арматуры – 82 шт.
- Замена кранов шаровых, вентилях, задвижек – 48 ед.
- ремонт входных вторых дверей и дверей выхода на крышу – 7 шт.
- ремонт кровель (на 4-х домах) – 176 м²
- примыкание кровли с парапетом – 35м/п
- ремонт отмосток –(разборка и бетонирование) – 96м²
- герметизация межпанельных швов (4 дома) -722м/п
- герметизация примыканий отмосток к зданиям – 518,0 м/п
- оформление паспортов готовности объектов к отопительному сезону – все объекты
- остекление подвальных и подъездных окон – 47м²
- изготовление поддонов для сбора конденсата вытяжных шахт – 12 шт.
- выполнено утепление межпанельных швов полиуретановой пеной – 15 квартир верхних этажей со стороны чердачных помещений

2. Содержание и ремонт.

- Выполнена окраска бордюрного камня – 316 м/п
- Произведен ремонт козырьков балконов домов – 12 шт.
- Произведена замена бордюрного камня- 32 м/п
- Оштукатуривание цоколей дома №2 и крылец 4 домов – 95 м²
- Ремонт малых форм с окраской (качели, карусели, стойки)
- ремонт козырьков входных (сливы, мягкая кровля, примыкания) – 12шт
- Ремонт ступеней входных лестниц (замена, бетонирование) 57 шт
- Устройство пандусов входных крылец – 10 шт.
- Во время летнего периода проведено окашивание травы на закрепленной территории – 5 раз
- Выполнено устройство новой закрытой контейнерной площадки для сбора мусора у дома №2
- Установлена площадка для выбивания ковров (двор между домами №2 и №6)
- по графику производится утилизация мусора
- ежедневно контейнерные площадки для мусора убираются качественно
- ежедневно выполняется уборка придомовых территорий и лестничных клеток

- регулярно производится замена лампочек в подъездах, подвальных и чердачных помещениях,
- чердачные помещения содержатся в сухом и чистом состоянии
- подвальные помещения содержатся в сухом и чистом состоянии, утечек и засоров нет, проводится ежедневный обход.
- ведется работа с должниками, (Прошли 3 суда положительно в пользу ООО «Жилкомсервис», постоянно должникам вручаются уведомления о погашении жилищно-коммунальных услуг)

Отчет по работе ООО «Жилкомсервис» в 2011 году

Таблица 1. Финансовые показатели по содержанию и ремонту жилого фонда микрорайона Восточный за 2011 год.

№ п/п	Статьи затрат по содержанию и ремонту мест общего пользования	ед. Изменения	тариф 2011 год - 21,62 руб. за 1 м2 в месяц		в т.ч.		отношение факт/план, %
			План согласно тарифа на 2011 год	Факт	расходы на содержание и ремонт	управленческие расходы	
1	Эксплуатируемая площадь	м2	18629	18629			100
2	Начислено населению за услуги по содержанию и текущему ремонту за 2011 год, в т.ч. НДС	тыс. руб.	4884,1	4884,1			100
3	Оплачено населением за оказанные услуги, в т.ч. НДС	тыс. руб.	4884,1	4803,5			98,3
4	Расходы по статье содержание и ремонт мест общего пользования, без НДС:	тыс. руб.	4139,07	4037,1	3659,1	378,0	97,5
	содержание придомовой территории	тыс. руб.	22,8	61,9	61,9	-	271,0
	содержание мест общего пользования	тыс. руб.	17,89	80,2	80,2	-	448,3
	дератизация	тыс. руб.	20,0	24,6	24,6	-	123
	освещение мест общего пользования	тыс. руб.	157,0	127,6	127,6	-	81,27
	текущий ремонт для поддержания инженерного оборудования и конструктивных элементов зданий	тыс. руб.	83,0	270,4	270	-	325,3
	техническое обслуживание оборудования и элементов зданий	тыс. руб.	13,2	0	0	0	0
	противопожарные мероприятия	тыс. руб.	20,85	0	0	0	0

	проверка и очистка ветканалов	тыс. руб.	43,56	24,5	24,5	0	56,24
	Общехозяйственные расходы	тыс. руб.	75,76	68,8	68,8	0	90,81
	Содержание управляющей компании	тыс. руб.	445,51	379,0		378,0	85,07
	Заработная плата участка обслуживания жилого фонда (в т.ч. НДС)	тыс. руб.	2579,5	1808,8	1808,8	0	94,18
	отчисления от З/п			620,6	620,6	0	
	Вывоз ТБО	тыс. руб.	660,0	571,7	571,7		86,62
5	Итого финансовый результат	тыс. руб.	0			101,96	
	административный штраф	тыс. руб.		80,00	80,00		

Прочие работы

Во исполнение ФЗ-261 (Об энергосбережении и энергетической эффективности) установлено в октябре-ноябре 2011 года – узлы с счетчиками горячей воды в жилых домах №5, 2, 6 и в 2012 г. в доме №1 и начиная с декабря начали проводить начисления за горячую и холодную воду согласно Постановления №307 (в редакции 2011 года)

В связи с чем изменилось отношение воды и общее месячное потребление по всем пятиэтажным домам сократилось.

по холодной воде:

В январе на - 671м³

В феврале на -557,1м³

И за два месяца 2012 года владельцами установлено квартирных приборов учета в 18 квартирах

Дополнительно

При подготовке микрорайона к работе в зимний период выполнено следующее:

1. Проведены профилактические работы по подготовке к работе котельной
 - очистка фильтров; ревизия горелок; запорной арматуры; химводоочистки и т.д.
 - ревизия и ремонт резервной электростанции
 - ремонт, очистка емкости, трубопроводов резервного топлива
 - закончены работы по отмосткам и площадкам
 - выполнено ограждение котельной
 - установлены бытовки и складские помещения
2. Проведена подготовка наружных сетей ВК – 100% и сетей дождевых стоков – 70%
3. Проведены работы по КНС (очистка, ревизия и ремонт насосов и ДЭС)
4. Проведена консервация очистных ливневых стоков (закрыты временными крышками колодца; камеры , очистные сооружения).

План работы на 2012 год.

В планах текущего ремонта жилищного фонда; территорий микрорайона и т.д. предусмотрено работ:

- = косметический ремонт подъездов - 80,0 т.руб
- = ремонт систем электроснабжения мест общего пользования и ревизия щитов – 103,0 т.руб
- = ревизия и ремонт внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, отопления – 165,1 т.руб
- = текущий ремонт кровель – 145,0 т.руб
- = ремонт придомовых территорий и фасадов = 470,0 т.руб
- = перенос площадки по сбору мусора у дома №1 – 65,0 т.руб

Примерная потребность в средствах (без учета работ по подготовке котельной; инженерных сетей) на 2012 год составляет – 1025,0-1200,0 т.руб

Проблемы сегодня

1. Съезд с а/дороги Наро-Фоминск – Архангельское (Доведение до нормы Застройщиком)
2. Перезаключение договора с Наро-Фоминск –Энергосбыт на поставку электроэнергии (совместно с Застройщиком)
3. Участие общественности (Советов; Инициативных групп и т.д.) направлено- только на выискивание (негатива) не учитывая в каком состоянии приняты при заселении квартиры; дома; места общего пользования, кровли, отмостки, подъездные дороги к домам и т.д. В итоге часть «выявленных» замечаний не выполняется из-за отсутствия средств на доделку домов после Строителей, как следствие штрафы «Жилищных инспекций» и «Потребнадзора» - которые уменьшают и без того незначительные средства на поддержание домов.
Для справки в 2011 году на ООО «Жилкомсервис» наложены штрафы – 80 тыс.руб –Жилищная инспекция, и т.д.
4. Стоянка личного автотранспорта (блокирующего пожарные проезды)
5. Общеобменная вентиляция 5-ых этажей, которая усугубляется вытяжными зонтами; пластиковыми окнами; подвесными потолками) возможно необходимо предусмотреть дополнительные мероприятия, которые требуют проектных решений и значительных средств. (проектное решение – средства)!!
6. Постоянное выбивание стекол в окнах подвалов жилых домов №1,5 по Ул.Бобруйская и №№2, 6 по ул.Брянская
7. Поломка детских площадок: - это детские пластиковые сидения переломали почти все, лавочки с корнем вырывают, ломают даже на сварке в местах крепления.
8. В подъездах постоянно собираются дети, расписывают стены, бросают окурки, – Это Брянская д.2. -1п, 2п.

Практически часть перечисленных недостатков– это творение ваших собственных рук. Вы живете здесь, в этих домах, в этих квартирах и вы не видите, что творится у вас под окнами? Мы все в ответе за это. Так давайте же реагировать на все происходящее, привлекать участковых сотрудников полиции, если не в состоянии разобраться между собой.

Все недостатки устраняются за ваши деньги, а их просто не хватает, их нет, так как не все платят вовремя или вообще не платят.

Задолженность населения за оказанные услуги по состоянию на 01.01.12 - 521,3 тыс. руб., в т.ч. за 2011 год – 80,6 тыс. руб., за 2010 год – 80,8 тыс. руб.

Задолженность ООО «Жилкомсервис» по состоянию на 01.01.2012г. перед энергоснабжающими организациями составляет 311,8 тыс. руб., в т.ч. за электроэнергию -191,4 тыс. руб., за воду и стоки – 120,40 тыс. руб.