

ОТЧЕТ
ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис»
о выполнении договора управления
за отчетный период с 01.01. 2018г. по 31.12. 2018г.

- Адрес ЖК «Новый Центр» г. Пермь, ул. Революции д. 24;
- год постройки 2017 год;
- этажность - 26 этажей;
- количество квартир - 170 , количество офисов-33
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 22966,8 кв.м;
- общая площадь жилых помещений - 10509,5 кв.м;
- общая площадь нежилых помещений – 8 688,3 кв.м;
- степень износа по данным государственного технического учета на 2018г. - 0 %;
- общая площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества ЖК – 8087,48 кв.м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций - 25 в т.ч. авар. служба -12
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) -481, в т.ч. платные услуги 110.

1. Обращение руководителя Управляющей организации

Уважаемые собственники , мы с вами прожили в новом доме первый год , закончился ремонт в большинстве офисов и квартир . Основные усилия УК в этот год были направлены на выявление и устранения замечаний к построенному комплексу (см. приложение 1), согласование переустройств и перепланировок помещений, отладку инженерных систем.. Перечень основных проведенных работ ежеквартально вывешивался в лифтах и на стенде управляющей компании.

Благодарю всех собственников, своевременно оплачивающих коммунальные платежи, таких большинство. В суды на не платежи подали 7исков (все жилье, офисы платят вовремя), по 5искам средства поступили, 2 в исполнительном производстве. Обращаю внимание неплательщиков на некорректное отношение к своим соседям.

2. Работы, выполненные за отчетный период

Перечень работ и услуг	Плановые затраты, (руб.)	Фактические затраты, (руб.)	Разница, (руб.)
1	2	3	4
1. Работы и услуги по содержанию и техническому ремонту общего имущества.	9080868	7433378	1647490, в т.ч. кредитор за декабрь.
2. Работы по текущему ремонту	См. приложение 1		
3. Коммунальные услуги.			
3.1. Холодное водоснабжение и водоотведение.	320801,95	261904,25	58897,7 кредитор за декабрь.
3.2. Электроснабжение.	703245,33	656650,05	46595,28 кредитор за декабрь.

3.3. Горячее водоснабжение(.нагрев)	329444,93	279867,15	49577,78 кредитор за декабрь.
3.4. Отопление.	2579064,00	2875871	В т ч. :погашение задолженности за 2017год и кредитор за декабрь.423397,45
ВСЕГО:	начислено	12683979,3	
	долг 2017года	<u>1582715,23</u>	
	поступило средств	14266694,53	
		13043133.79	- 1223560,74 в т.ч. кредитор за декабрь

Приложение 1

Работы по текущему ремонту выполненные в 2018году

№ п/п	Наименование работ	цель
1	монтаж тепловой завесы в режим работы на открывания и закрывания ворот	Взамен круглосуточной работы, экономия тепла и э\энергии
2	-модернизация автоматики для обогрева подземной автостоянки	экономия тепла
3	монтаж систем ЭР-телеком	заказ собственников
4	монтаж полипропиленовых труб в ИТП	для обеспечения слива со стояков ХВС, ГВС
5	установка упоров у входных групп 1-го и 2го этажей	обеспечение сохранности стеклянных дверей и стен
6	монтаж полипропиленовых трубы в автостоянке	возможность мойки полов в автостоянке
7	модернизация щита освещения БУО-1,	для подключение 5ти линий питания щитов связи ЭР-Телеком
8	установка антивандальных решеток в лифтах -12шт	сохранение лифтовых светильников(украли)
9	установка канализационных крышек и сгонов на трубы водоотведения	обеспечение возможности прочистки системы канализации

10	заменена поврежденного участка линии уличного освещения Н-10	восстановление уличного освещения
11	замена 3х электронных манометров на реле давления Danfos	для повышения надежности системы защитной автоматики ИТП
12	Изготовление декоративных конструкций для стилобата	благоустройство
13	модернизация щита ЩЭ-23-2 -	для подключен. э\ питания освещения кровли на террасе 23эт.

В рамках гарантийных обязательств организовали работу подрядчиков по:

- **Замене:**

- контактора управления уличного освещения (вышел из строя)
- 5 драйверов в светодиодных светильниках (вышли из строя).
- 3-х электронных балластов в светильниках в автостоянке (вышли из строя).
- переключателя системы управления насосами подпитки отопления верхней зоны
- вводного автомата на системе динамической подсветки (ошибка расчетов в проекте)
- защиты кабельных линий во ВРУ подземной автостоянки (ошибка расчетов в проекте)
- задвижки на пожарном трубопроводе (протечка)
- спускного крана на водопроводе в техническом помещений (пропускал воду)
- 3-х кранов Маевского в квартирах (вышли из строя)
- 2-х регуляторов давления в квартирах (с протечка)
- 4-х счетчиков электроэнергии(не работающих)
- блока управления автоматических ворот в подземной автопарковке(вышел из строя)
- электронных манометров – элементов защитной автоматики циркуляционных насосов ГВС-3шт.(сгорели)
- электронных балластов в светильниках автопарковки и техпомещений (вышли из строя)
- драйверов светильников в МОП, мачты освещения в кол. 9шт (вышли из строя)
- вышедшего из строя грунтового точечного светильника
- вводного выключателя в щите ЩО-АХП Приведение в соответствие с исп.докум) - - -настенных светильников в холле 1го этажа в количестве 5шт(вышедших из строя).
- наружных вентиляционных крышек в блоках А, Б, В(исключение проникновения дождевых осадков).
- окон на24, 25эт (треснул стеклопакет).
- доводчика на входной группе в автостоянке (сломался)

- участков загнутых труб системы отопления на лестничных площадках с 3го по 10ый этажи, компенсатора на 5-ом этаже
- контроллера на новый на калитке со стороны ул.Швецова (сломался)

- **Установке:**

- дополнительного счетчика отопления на подземную автостоянку (не был предусмотрен в проекте)
- дополнительного насоса циркуляции ГВС (разделили на верхнюю и нижнюю зоны циркуляции) для улучшения прогрева и циркуляции ГВС
- дополнительных дренажных насосов в блоке В (нежилые помещения) и в ИТП, (не были учтены в проекте)
- манометров в ИТП
- резинового покрытия на детской площадке(доделки)
- магнитного замка на распашных воротах(не был установлен)
- запорной арматуры и спусников на трубопроводы системы приточно-тепловой вентиляции нежилых помещений -50шт.(не было в пректе)
- отстойки возле откатных ворот и рядом со входом в подземную автостоянку(для устранения проникновения дождевых осадков во внутрь помещений)
- металлического пандуас со стороны ул. Революции для входа и выхода детских колясок
- лотка (желоба) у входной группы в подземную автостоянку (исключение затопления дождевыми осадками).
- новых доводчиков на дверных группах блока А, В, (усиленных взамен слабых)
- обратного клапана на системе циркуляции отопления нежилых помещений согласно исполнительной документации(отсутствовал)

- **Восстановлению:**

- дренажного насоса в подземной автостоянке (вышел из строя)
- предохранительного клапана на системе отопления верхней зоны (вышел из строя)
- циркуляционного насоса системы отопления верхней .зоны (сбои)
- регулирующего клапана с электроприводом на системе ГВС (отсутствовал)
- . -гидроизоляционного мембранного слоя в месте ввода кабельных линий на уличное освещение
- внутридомовых лавок
- сгонов вентиляционных кранов, теплообменников
- забора вдоль ул. Швецова
- внутри дворовой тротуарной плитки,(провалилась после обильных дождей)
- штукатурного слоя стен на 2,11,14 этажах(нарушен)
- теплоизоляции на трубах ГВС- 21, 24 этажи(нарушена)
- обшивки основания зеркальных столов на террасе 23 эт.(сломана).
- обшивки вент.коробов после порыва ветра
- благоустройства внутридомовой территории и эксплуатируемой кровли на 23 этаже . деревянных деталей, обшивки скамеек, столов, тумб(сломанных после шквал. ветра).
- резиновой манжеты в канализационном стояке на кровле 26 этажа(отсутствовала)

- мягкого кровельного покрытия на 2бэтаже-(установлено 8 заплат)

• **Устранению:**

- проникновения дождевых вод в электрощитовую Супермаркета
- проникновения дождевых вод в месте примыкания ливневой канализации к плите перекрытия в подземной автостоянке

Директор УК «Виктория-Сервис»



В.А.Сединина

