

Отчет по управлению МКД по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул.26 Июня,206

Согласно Протокола № 1 от 18.09.2010г. общего собрания собственников, ООО «Управляющая Компания №1» осуществляло управление и обслуживание дома.

Первыми шагами явилось, то, что собственникам был предложен тариф (муниципальный), который в течение 3-х лет не пересматривался и не повышался. Анализ фактических затрат показал, что данный тариф не покрыл затраты и явился для ООО «УК№1» - убыточным, не говоря о том, что любой тариф предполагает плановую прибыль. Вам предоставлен отчет по затратам и планируемый тариф на 2012г., который Вы обязаны рассмотреть и утвердить или же внести свои предложения по составу затрат.

Хочется особо сказать, что обслуживание дома дотировалось за счет других объектов еще и потому что процент задолженности к концу года составил почти 20% от начислений (Список задолжников прилагается).

Несмотря на это, все выставленные счета поставщиков коммунальных услуг были оплачены в договорные сроки (отчет прилагается).

Данный отчет со списком конкретно выполненных работ по дому Вы можете найти на нашем сайте www.uk1-rostov.ru, который был создан, согласно Постановлению Правительства РФ №731 от 23.09.10. На начальном этапе обслуживания были получены новые Т/У по электроэнергии для перезаключения договоров с ООО «Донэнергосбыт», заключены договора с ОАО ПО «Водоканал», ОАО «Коммунальщик Дона» - на поставку тепловой энергии, с ООО «Южный Город» - по вывозу ТОПП и т.д.

Велась планомерно работа с застройщиком: по сдаче теплового пункта Ростехнадзору, пожарной сигнализации-Пожнадзору, по выявленным дефектам, согласно обращений собственников.

Особо хочется остановиться на более проблемных вопросах по эксплуатации дома, ими явились:

1) Систематический забой лежаков и стояков дома. По данному вопросу выполнено:

- устранены контруклоны;
- заменены частично лежаки на проблемных узлах;
- произведена промывка всей системы канализационной разводки, с помощью подрядной специализированной организации;
- установлены на выпусках дома 2 обратных клапана, с целью предотвращения затопления подвала канализационными стоками извне. Все чугунные заглушки лежаков заменены на пластиковые с прокладками.

И только халатное отношение собственников, а именно тех кто проживает по стоякам кв.7 и кв.8 приводит к забою лежаков (при прочистке удаляются синтетические тряпки, остатки пищи и другое)

2) Повышенное потребление Гкал домом.

Для решения этой проблемы были проведены работы по переврезке электронного клапана до подкачивающих насосов, что дало возможность уменьшить объем «прокачки» теплоносителя и снизить количество потребляемых Гкал.

3) Снижение температуры горячей воды в точке водоразбора в вечернее время.

Проводилась регулировка бойлера, проведена прочистка вентилей на циркуляционном трубопроводе, убран регулятор температуры.

Все мероприятия дают только временный эффект, поэтому есть предложение – продолжить работы по регулировке горячего водоснабжения.

4) Нарушение проекта автомат. пожарно-охранной сигнализации собственниками во время проведения ремонтных работ.

Выданы предписания собственникам, где нарушена схема. Проведены консультации со специалистами по восстановлению схемы пожаротушения.

5) Внесение изменений в проектную документацию дома. Проведены комиссионные обследования с представителями застройщика и подрядчика до и после выполнения работ.

После отопительного сезона и выполнения ряда мероприятий по регулировке отопления и горячего водоснабжения будут внесены изменения в проект узла управления дома для дальнейшего узаконения.

Кроме этого, была проведена подготовка дома к отопительному сезону, путем промывки системы теплоносителя и опрессовки.

Проведена ревизия задвижек, вентиляей.

Получено от собственников в письменной и устной форме около 112 заявок, которые были выполнены, согласно нормативным сроком.

Проведена работа по заданию инициативной группы (докладчик ответст. по дому)

Систематически проводится работа по начислению, сбору денежных средств, предоставляется услуга по оплате за ЖКУ через агента нашей компании, не выходя из дома. Проводится начисление льгот, согласно постановлению Мэра.

Ведется работа по улучшению энергоснабжения дома с поставщиком энергоресурса.

Предложения на 2012г.

1. Продолжить работы по регулировке отопления и горячей воды

а) переврезка цирк. насосов,

б) изоляция труб,

в) замена чугунных задвижек на стальные шаровые,

г) замена вентиляей на проблемных стояках отопления;

д) замена регулятора давления на горячей воде;

е) увеличение площади нагрева бойлера путем соединения труб верхней и нижней зон (после консультации теплоэнергетика);

2. Заключение договора с организацией по обслуживанию пожарной сигнализации, с последующим восстановлением нарушенных схем.

3. Разбивка цветников с завозом земли и высадка цветов-многолетников.

4. Продолжить работу с ООО «Донэнергосбыт» по улучшению качества подачи электроэнергии в дом.