***Доклад Директора ООО «УК «Жилкомплекс» М.Г.Хайруллова***

***«Отчет о деятельности управляющей компании январь - октябрь 2013 года»***

***Слайд 1 заставка***

 Основной функцией ООО «УК «Жилкомплекс» является управление и обслуживание многоквартирных домов. В спектр обязанностей управляющей компании входит: техническое обслуживание инженерных систем здания; комплексная уборка внутренних помещений и прилегающей территории; взаимодействие с поставщиками коммунальных услуг, обеспечение охраны и мероприятий по противопожарной безопасности, предупреждение и ликвидация аварийных ситуаций и многое другое.

 Данные мероприятия проводятся согласно договору управления. Также в рамках договора проводится уборка придомовой территории, сбор наледи и снега с кровли.

***Слайд 2 зимняя уборка***

С начала года было вывезено 1400 м3 снега с придомовых территорий, данный вид работ в тариф не заложен. Организация данной работы была произведена совместно с исполнительным комитетом г.Зеленодольска, который выделял на эти цели транспорт.

Для организации зимней уборки в январе – марте 2013года было привлечено 14 единиц арендуемой техники, задействовано 32 промышленных альпиниста. Помимо дворовой территории производилась уборка заездов и межквартальных дорог.

Немаловажным является техническое содержание конструктива и инженерных сетей многоквартирного дома.

***Слайд 3 текущий ремонт***

К данному виду работ относится текущий ремонт кровли. В 2012 году было отремонтировано 38 515 кв.м. В 2013 году 29 826,55 кв.м.

Заменена и восстановление вентилей 2771, задвижек 1098, восстановлена герметизация 36 вводов и еще 32 заменено.

В соответствии с требованиями Постановления РФ № 731 от 23.09.2010 г. все подомовые расходы размещаются на сайте ГЖИ «Мониторинг жилищного фонда». (mgf.tatar.ru), где каждый житель сможет получить всю нужную информацию по дому!

Но мы должны понимать, что текущий ремонт только поддерживает МКД в технически исправном состоянии до капитального ремонта.

***Слайд 4 кап.ремонт***

В этом году капитальный ремонт прошел в 17 домах (на сумму 156,7 млн.руб.), в результате 3 322 человека улучшили свое проживание в многоквартирных домах.

 В этом году комплексно отремонтировано 12 домов: Гагарина д.10, д.6, ул.Гоголя д.48,49,51, ул.Засорина д.5, ул.К.Маркса д.42/8, 46, 54 , ул.Космонавтов д.1, ул.Ленина д.21, ул.Столичная д.17.

 Выборочный капитальный ремонт прошел по следующим адресам: ул.Комарова д.27 (лифты), ул.Королева д.4 (лифты), ул.Столичная д.2а (лифты и кровля), ул. Фрунзе д.3 (кровля), ул.Хазиева д.8 (кровля и лифты)

15 лифтов были заменены, срок эффективной эксплуатации их истек. На следующий год необходимо будет заменить лифтов.

В ходе тщательного контроля за выполнением работ по основной программе капитального ремонта, нам удалось сэкономить денежные средства в размере 18 млн. 143 тыс. 637 руб. 73 коп. Это позволило нам дополнительно выборочно отремонтировать еще 8 домов (Урманче 3- кровля , Столичная 13-кровля ,Тургенева 6-кровля, Северная 3-кровля, Ленина 35-утепление, Ленина 27-утепление, Татарстан 30-ХВС,водоотведение, электропроводка, К.Маркса 52-кровля)

Для всех нас стали уже традиционными проведение праздников двора. Хотелось бы отметить победителя ООО «Энергосервис-Н», двор дома № 7 по ул.Фрунзе стал лучшим среди конкурсантов и получил в качестве поощрения от главы ЗМР новое асфальтовое покрытие. Такие мероприятия безусловно стимулируют наших жителей к более чуткому отношению к своим соседям, к своему двору, к своему городу.

***Слайд 5,6,7 праздники двора***

Не могу не отметить поддержку, получившую УК со стороны муниципалитета для организации клумб в наших дворах.

***Слайд 5,6,7 клумбы***

Мы ставим для себя задачу сохранить и приумножить всю эту красоту и на следующий год. Безусловно, в грязных дворах и самая шикарная клумба будет смотреться неприглядно, поэтому много усилий направлено на поддержание чистоты во дворах жилых домов и на контейнерных площадках. Со своей стороны мы делаем все возможное, но ряд обстоятельств мешают порой добиваться хороших результатов.

Заложенная в расчет тарифа придомовая территория (776,6 тыс.м2) на много меньше фактически убираемой (1250,9 тыс.м2). Отсюда и дефицит обслуживающего персонала - дворников. По тарифу их 252 человека, а с учетом фактически убираемой территории должно быть в два раза больше - 544 человека.

В ходе ежедневного мониторинга контейнерных площадок, можно сделать вывод -в разы увеличилось количество вывозимого мусора, в частности крупногабарита.

 ***Слайд 8,9,10 мусор***

 По-видимому, это связано с увеличением благосостояния населения и возможностью приобретения всего необходимого в кредит. На контейнерные площадки, помимо картонных коробок, выносится мебель – диваны, кухонные гарнитуры, старые окна. По вывозимому объему на человека, за один раз выполняется годовая норма. Но это же не значит, что этот человек больше не будет выносить мусор вообще!? Отсюда переполнение, необходимость ставить в график дополнительные рейсы, а для этого и дополнительные средства, которые неоткуда взять, если сейчас увеличить тариф будут нарушены критерии доступности. Кроме того, часто жители многоквартирного дома используют контейнеры не своей площадки, а запретить их использование, а уж тем более отслеживать к своим площадкам или к чужим выносится мусор, не представляется возможным. В первую очередь это относится к рядом стоящим домам ТСЖ. Нет системы в части нежилых помещений – отсутствуют какие-либо механизмы влияния на них. Но даже от самого маленького магазинчика на контейнерных площадках появляется много мусора, а ставить себе отдельный контейнер и заключать договора на вывоз мусора и обслуживание площадок предприниматели не спешат.

Так за весь 2012 год было вывезено 2912 м3 крупногабарита, а за 10 месяцев 2013 года 4264 м3 (146,43%)

Вывоз ТБО уже выполнен на 87 % от прошлогоднего объема.

Нужно сказать что данный вид услуги мы ограничить никак не можем и выполнять свои договорные обязательства мы обязаны вне зависимости от того является ли собственник добропорядочным плательщиком или должником.

 С должниками по оплате за ЖКУ работа нами не прекращается, а все больше усиливается, о чем свидетельствуют показатели собираемости.

***Слайд 11 собираемость***

Таких показателей удалось добиться благодаря практически ежедневной работе, в которой приняли участие депутаты городского совета, УФСИН, ССП, СМИ.

На сегодняшний день выдано уведомлений - предупреждений 14 451 шт (в 2012 году 10 818 шт), приостановлено ГВС в 77 квартирах (79 за 2012 год), ограничена электроэнергия в 3843 квартирах, с учетом повторного отключения (258 за 2012 год). Приостановлено водоотведение в 47 квартирах (ГЛОТ).

На каждого должника составлен паспорт, позволяющий отслеживать динамику проплат и дающий возможность оценить финансовое состояние должника в целом.

***Слайд 12 паспорт***

Благодаря проделанной работе задолженность населения за жилищные услуги на 01.11.13 год составили 29 млн.руб. К сравнению на 01.01.13 эта сумма была 36 млн.руб.

В ходе переговоров с ОАО ЗПТС задолженность в размере 92 млн. рублей была передана по договору переуступки долга, был заключен договор, благодаря которому все средства от население поступают напрямую ЗПТС.

Несмотря на жесткую политику в части сбора долгов, мы стараемся найти индивидуальный подход к каждому должнику, мы охотно идем на составление соглашения о реструктуризации долга, чтобы должник смог получать помощь в виде субсидии и начать хотя бы частично погашать накопленную задолженность. Нашими специалистами ведется большая разъяснительная работа по телефону, предоставляются письменные разъяснения. Кроме того, всю информацию о деятельности управляющей организации, перечень ЖКУ и тарифы на услуги можно узнать в абонентском отделе по адресу Засорина 18 или Столичная 34-а (с 8-00 до 18-00, Обед с 12-00 до 13-00, суббота до 13-00 час, кроме воскресенья и понедельника), а так же на официальном сайте в сети интернет: [www.gilcomzd.ru](http://www.gilcomzd.ru/).

***Слайд 13 сайт***

Хотелось бы закончить свое выступление девизом нашей организации : «Ваш комфорт-наша работа». Спасибо за внимание.

***Слайд 14 заставка***