

ОТЧЕТ

компании ООО «СЕТИКО» за 2011 г. по содержанию и управлению многоквартирным домом по улице Островитянова 9, корп.4

Вашему вниманию предлагается отчет Управляющей компании за прошедший 2011 год.

В настоящее время в организации трудится 23 человека по 9 специальностям, и еще 8 подрядных организаций, которые обслуживают наше сложное внутридомовое оборудование - это ЦТП, лифты, ОДС, ТВ, ДУ и ППА, домофоны и занимаются вывозом бытовых отходов и крупно габаритного мусора, такие как ДРСУ и ЗАО «ТБО24».

Пять организаций обеспечивают наш дом коммуникациями (МГТС, «Центросвязь», «2КОМ», «СТРЕЛА», ОАО «Национальные кабельные сети»).

Основными задачами ООО «СЕТИКО» в этом, как и в прошедшие годы, являлись бесперебойное обеспечение жителей дома всеми необходимыми коммунальными услугами и поддержание дома и придомовой территории в надлежащем порядке.

С этой точки зрения работа выполнялась в полном объеме и в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг. Было обеспечено бесперебойное снабжение дома теплом, водой, электроэнергией, регулярно вывозился мусор, убиралась придомовая территория, в том числе и от снега. Уборка снега является горячей темой для нас. Так как земля, на которой расположены наши дома, арендуется у города организацией ВА «Центр ДНТС», город по-прежнему не выделяет нам дополнительные средства на уборку придомовой территории до завершения застройки на участке. В этой ситуации мы смогли решить проблему своими силами. Закупили гранитную крошку, реагенты, необходимый инвентарь. Кроме того, для уборки снега было нанято дополнительно 3 сезонных дворника. В итоге, несмотря на то, что в этом году зима выдалась очень снежная, ситуация была под контролем.

Своевременно выполнялись заявки на проведение ремонтных работ. Согласно журналам регистрации ОДС выполнено 129 заявок по сантехническим работам, 362 по электрике, по домофонной службе принято и выполнено 268 заявок, принято и рассмотрено 37 различных заявления, составлено 43 акта обследования квартир и выдано 10 предписаний жителям дома, которые практически все выполнены.

В начале 2011 года нами был определен объем и порядок проведения необходимых работ по обслуживанию дома. В первую очередь, согласно решения общего собрания собственников, была проведена работа по капитальному ремонту всей кровли нашего дома, на что потрачено 566 тыс. руб. из фонда кап. ремонта. Проведен также ремонт

лифтов в 4, 5 и 6 подъездах на сумму 344 970 руб. 31 коп. Произведена замена КВШ в количестве 3 шт., а также замена каната ограничителя скорости – 3 шт., тяговые канаты Ø 10,5 мм – 159 метров (3 шт.), канат ограничителя скорости 3 шт. Ø 7,8 315 метров.

Приобретены 12 мусорных контейнеров для замены пришедших в негодность старых контейнеров.

После окончания отопительного сезона, мы занялись системой отопления и системой горячего водоснабжения квартир. Промыли и опрессовали всю систему в ЦТП. Одновременно с этим осуществили сезонную промывку и опрессовку общедомовой системы отопления и необходимую замену запорно-трубной арматуры.

В IV-м квартале, согласно плану работ, работники нашей организации обошли и проверили общедомовые инженерные коммуникации. Более чем в 200 квартирах были проверены приборы учета воды. Составлены необходимые акты, заменены выявленные дефектные запорные краны.

Те немногочисленные собственники, которые не обеспечили доступ к осмотру общедомовых коммуникаций, после необходимых уведомлений, в случае возникновения аварийной ситуации в их жилых помещениях, понесут полную материальную ответственность за ущерб, нанесенный своим соседям и другому имуществу, в соответствии с законодательством РФ.

Продолжался запланированный ремонт в доме мест общего пользования. Проведен ремонт в 9-ти приквартирных холлах. Отремонтировано покрытие спортивной площадки, установлены перила вдоль подъема у четвертого подъезда. Наконец-то приобретена и с трудом нашла свое место на территории беседка.

Согласно проекта озеленения проводились посадки цветов на клумбах у подъездов, производились полив и стрижка газонов. Продолжился уход за нашим сквером на территории со стороны улицы Академика Опарина. По традиции на новогодние праздники устанавливаем на спортивной площадке елку, правда искусственную, но красивую, нашим детям очень нравится и они с большим удовольствием принимают участие в ее убранстве.

Теперь об охране. Существующая охрана по договору с ЧОП «Белган» обеспечивает соблюдение общественного порядка в местах общего пользования, на придомовой территории, а также охрану общего имущества дома, регулирует проезд и размещение автотранспорта во дворе, ведет контроль за придомовой территорией с помощью системы видеонаблюдения. В 2011 завершены работы по модернизации системы видеонаблюдения. Число камер наблюдения доведено до 32. Заменены мониторы и видеорегистраторы. Таким образом, расширилась зона охвата камерами, а время

хранения записи на жестком диске возросло до 11 суток. Указанные работы были выполнены организацией «ОВИМЭКС», которая вот уже много лет осуществляет техническое обслуживание этой системы. Денежные средства на эту работу, как и в прошлом году, (121 240 тыс. руб.) были изысканы за счет реализации решения собрания жителей дома в 2009 году, когда был определен порядок начисления на водопотребление для квартир, в которых не установлены приборы учета воды.

Теперь мы можем контролировать ситуацию не только перед подъездами и во дворе, но и внутри подъездов на первом этаже в лифтовых холлах. Похоже, это дало эффект. Вот уже более года у нас не было краж.

Еще раз повторю, что охрана территории силами ЧОП не имеет прямого отношения к охране квартир и другого имущества. Опыт показывает, что наиболее эффективным средством противодействия воровству является установка в квартире охранной сигнализации и заключение договора на охрану со специализированной организацией, как вариант: вневедомственная охрана ГУВД г. Москвы.

Другим средством является организация дежурства консьержки. Здесь ООО «СЕТИКО» помогло жителям 6 подъезда в организации места для консьержки, которое функционирует уже около года.

К сожалению, не все собственники жилых помещений выполняют решение общего собрания собственников помещений и положений Гражданского и Жилищного кодексов РФ в части своевременной и полной оплаты коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества МКД, что существенно затрудняет выполнение ООО «СЕТИКО» своих обязательств. ООО «СЕТИКО» продолжает активную работу по взысканию задолженности, в большей части в досудебном порядке.

С уважением,

Генеральный директор

