CITYservice

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ХОЗЯЙСТВОМ ЗДАНИЙ

ОТЧЕТ
о работе Автономного Эксплуатационного Отделения «Кировск»
ОАО «Сити Сервис»
за 2009г.

Общая информация

На 31.12.09г.

- **в управлении 119 МКД**
- **общая площадь обслуживаемых домов составляет 300 000м2.**
- **штатная численность работников 82 человек.**
- **фактическая численность работников 72 человек, из них АУП - 5**

Оказываемые жилищно-коммунальные услуги

1. **Управление МКД** *(взаимоотношения с поставщиками коммунальных услуг и РСО).*

2. **Санитарное содержание.**

3. **Текущий ремонт.**

4. **Капитальный ремонт** *(выполнение функций генерального подрядчика, организация и проведение работ за счет средств совместного финансирования с 5% участием собственников жилых помещений).*

Управление МКД *(взаимоотношения с поставщиками коммунальных услуг и РСО).*

Начислено за тепловую энергию за отчетный период - 121632,34 тыс.рублей

Оплачено жителями за отчетный период - 109778,4 тыс.рублей

Сумма задолженности за отчетный период- 12 100 тыс.рублей

Общая сумма задолженности 40 702 тыс.рублей

За период отопительного сезона определено 24 проблемных дома работы по которым планируется провести в период подготовки к отопительному сезону 2010-2011.

В целом отопительный сезон в г.Кировске прошел удовлетворительно , основные проблемы пришлись на температурные минимумы. Разработан план работ по подготовке МКД к отопительному сезону 2010-11г.

За отчетный период предприятием выполнено работ по ремонту инженерных сетей , в том числе сетей отопления на сумму 3 800 тыс.рублей

Водопотребление и водоотведение:

С 1.04.09г. ОАО «Сити Сервис» заключило прямой договор с ОАО «ЛОКС» Кировский «Водоканал» на обеспечение собственников МКД, находящихся в управлении, водой и услугой водоотведения.

За отчетный период выросла задолженность жителей по стать ХВС и водоотведение:

начислено жителям	**34 079,33 тыс.рублей.**
Оплачено жителями	**29366,39 тыс.рублей.**
Задолженность	**4 712,94 тыс.рублей.**

Существует проблема подтопления подвалов. За отчетный период было зафиксировано более 100 случаев затопления подвалов , причем большинство случаев происходит по причине неработающей городской канализации. Управляющая компания самостоятельно не решит данную проблему. В данной ситуации требуется совместная работа УК, Монополиста и Администрации города.

Водопотребление и водоотведение:

В период с декабря 2009г. по настоящее время ОАО «Сити Сервис» проводит плановые работы по очистке и откачке подвальных помещений , текущему ремонту внутридомовых канализационных сетей .

На сегодняшний день проведены работы в 35 домах на сумму более 300 тыс.рублей Данные работы будут продолжены в летний период.

Надеемся на сотрудничество в данном вопросе с водоканалом г.Кировска.

Санитарное содержание.

Перечень работ и периодичность их выполнения регламентированы Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170. "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" и Решением Совета Депутатов МО Кировского городского поселения № 59 от 29 марта 2006г. "Об утверждении Правил благоустройства, содержания и обеспечения санитарного состояния территории МО Кировское городское поселение":

1. Содержание и ремонт лифтов, содержание и текущий ремонт внутридомового газового оборудования, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов: 100% перечисление начисленных денежных средств специализированным организациям.

2. Уборка лестничных клеток, обслуживание мусоропроводов, уборка придомовой территории: Влажное подметание и мытье лестничных площадок на участке от входной двери до квартирной площадки 1-го этажа, влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов, мытье пола кабины лифта, влажная протирка стен, дверей, плафонов, мытье окон, уборка площадки перед входом в подъезд, удаление мусора из мусороприемных камер, очистка и дезинфекция ствола мусоропровода, устранение засоров, подметание территории в летний период, выкашивание газонов, уборка газонов, пескопосыпка, сдвигание снега.

3.Устранение незначительных неисправностей в инженерных сетях, укрепление водосточных труб, консервация системы центрального отопления, замена разбитых стекол, утепление трубопроводов, ремонт, регулировка, наладка и испытание системы центрального отопления, прочистка вентканалов, ремонт и укрепление входных дверей, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений, смена перегоревших электролампочек, устранение мелких неисправностей электропроводки, очистка кровли от мусора, дератизация и дезинсекция подвалов, аварийно-восстановительные работы, диспетчеризация лифтов, обслуживание узлов учета потребления энергоресурсов. Это далеко не полный перечень работ которыми занимается Управляющая Компания .

Задолженность по статье содержание жилья за отчетный период выросла в полтора раза и составила на 1.01.10г. - 8 972,49 тыс. рублей и постоянно растет, что не может не отразится на качестве предоставления услуг.

Любой житель Кировска может пожаловаться на плохое качество уборки территории и подъездов. Но когда мы покупаем дешевый автомобиль или не доплачиваем за качественные продукты , мы соглашаемся с тем качеством за которое платим. Соответственно и продукт ЖКХ не может быть качественным если за него не платить.

Трудности с персоналом в управляющей компании, и не только в Сити Сервис – «притча во языцах» , укомплектованность дворниками, уборщиками лестничных клеток, мусоропроводчиками составляет на сегодняшний день 60%. УК приходится привлекать временный персонал и нести дополнительные затраты.

За отчетный период принято на работу в отделение «Кировск» - 33 человек, а уволено 38 человек. Текучесть кадров не может не отразится на качестве предоставляемых услуг.

За отчетный период качество работ по санитарному содержанию можно отметить как удовлетворительное.

Текущий ремонт.

Одним из основных вопросов на сегодняшний день является объем текущего ремонта проводимого УК.

- Тариф на текущий ремонт на сегодняшний день составляет 1,73 р/м2.
- Ежемесячная сумма начислений составила в 2009г. 494 тыс.рублей. На 119 домов

За отчетный период за текущий ремонт

начислено жителям	6 285 тыс.рублей.
Оплачено жителями	5 861тыс.рублей.
Израсходовано средств	6 333 тыс.рублей.

Выполнено работ по текущему ремонту за период с 1.01.09г. По 1.12.09г.

Виды работ	Объем	Стоимость	% от общего количества
Ремонт подъездов	15шт.	**1 237 тыс.рублей**	5%
Текущий ремонт кровель	3000 м2	1 019 тыс.рублей	13 домов
Герметизация стыков стеновых панелей	Более 1000м.п.	223 тыс.рублей	13 Домов
Другие виды работ (ремонт трубопроводов, электротехнические, плотницкие работы и подготовка домов к зиме.		**3 853 тыс.рублей**	
ИТОГО:		**6 333 тыс.рублей**	107%

Текущий ремонт.

Из предыдущей таблицы видно, что затраты на производство работ по текущему ремонту превышены в отчетном периоде на 400 тыс.рублей Общая сумма задолженности населения по статье текущий ремонт за период работы УК составила 1 432 тыс.рублей ,что составляет 25% от планируемых расходов в 2009г. Если считать в «Попугаях» – это 24 не отремонтированных подъезда.

Возникает вопрос, за счет чего покрывать расходы полученные УК за проведение текущего ремонта.

Ответа на сегодняшний день нет , а долги постоянно растут.

Хочется отметить, что общая сумму задолженности населения по всем статьям сопоставима с годовой муниципальной программой капитального ремонта многоквартирных домов г.Кировска, что видно из следующей таблицы.

Структура задолженности На 1.01.2010г.

Наименование показателей	Тепловая энергия			ХВС и канализирование			Содержание жилья			Текущий ремонт			Капитальный ремонт			Всего услуг		
Задолженность населения на 01.01.2009г.	28 848,37			0			5 628,16			1 008,77			338,5			35 823,80		
Расчеты населения с 01.01.2009 г. по 31.12.2009г.	начислено	оплачено	%	начислено	оплачено	%	начислено	оплачено	%	начислено	оплачено	%	начислено	оплачено	%	начислено	оплачено	%
	121 632,34	109 778,40	90%	34 079,33	29 366,39	86%	42 324,80	38 980,47	92%	6 284,57	5 861,04	93%	1 332,99	1 599,96	120%	205 654,03	185 586,26	90%
Задолженность населения на 01.01.2010г.	40 702,31			4 712,94			8 972,49			1 432,30			71,53			55 891,57		

Работа с должниками

Информация о принятых мерах по сокращению задолженности населения по оплате ЖКУ в г. Кировске Ленинградской области

№ п.п.	Принято мер, осуществлено мероприятий	2009 год		I квартал 2010	
		ед.	руб	ед.	руб
1	Всего лицевых счетов плательщиков за ЖКУ, по которым имеется просроченная задолженность	887	**34 316 293,99**	**769**	**35 285 871,41**
	в т.ч. со сроком свыше 6-ти месяцев	527	**29 812 548,91**	**534**	**31 995 830,87**
2	Письменные, вручённые под роспись, предупреждения неплательщикам о необходимости погашения долга	2635	**xxxxxxx**	**418**	**xxxxxxx**
3	Подписано соглашений с неплательщиками о погашении долга, **всего**	20	**944 390,14**	**12**	**359 203,00**
	в т.ч. в рассрочку	20	**944 390,14**	**12**	**359 203,00**
4	Количество исковых заявлений, поданных в суд на неплательщиков (должников) - **всего**	528	**28 854 998,47**	**239**	**5 873 832,00**
5	Принято решений в суде при рассмотрении исков о взыскании задолженности - **всего**	270	**xxxxxxx**	**0**	**xxxxxxx**
6	Передано на исполнение в службу судебных приставов	60	**560 000,00**	**204**	**3 814 440,49**
7	Фактическое исполненние службой судебных	10	**180 000,00**	**3**	**153 801,00**

Капитальный ремонт *(выполнение функций генерального подрядчика, организация и проведение работ за счет средств совместного финансирования с 5% участием собственников жилых помещений).*

Программа реформирования ЖКХ дала возможность многим жителям г. Кировска добиться капитального ремонта своих домов за «символическую» плату - 5% от общей суммы.

В 2009 году в МКД находящихся в управлении ОАО «Сити Сервис» проводилось 2 этапа капитального ремонта.

В 1-ый этап вошли 10 домов, в которых проведен капитальный ремонт различных видов инженерных систем, лифтового оборудования на сумму 37,7 млн.рублей .

Во 2-ый этап вошли 11 домов, в которых проведен капитальный ремонт различных видов инженерных систем и кровель на сумму 20 млн.рублей.

Капитальный ремонт 2009г.

Второй этап капитального ремонта проводился в осенне-зимний период 2009г.,что привело к большому количеству недостатков и проблем.

К примеру ремонт жестких кровель выполнялся на 6 домах и до сих пор устранение недостатков не завершено. Подрядная организация взявшая сроки по устранению недостатков до 1 мая 2010г. свои обязательства не выполнила по ряду причин в т.ч. и финансовых. В настоящее время заключено соглашение о завершении устранения недостатков до 30 июля 2010г.

Параллельно на этих домах УК ведутся работы по утеплению перекрытий чердачных помещений, данные работы планируется завершить до 31 августа 2010г.

На сегодняшний день УК принято решение об исключении компаний допустивших нарушения при проведении работ и списка претендентов на проведение следующих этапов капитального ремонта. Изменен подход к распределению лотов при проведении конкурсного отбора подрядчиков по принципу 1лот-1дом. В связи с этим подрядная организация выполняющая работы на конкретном доме будет подтверждать выполнение работ протоколом голосования жителей дома по утверждению актов выполненных работ.

CITYservice

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ХОЗЯЙСТВОМ ЗДАНИЙ

Спасибо