



Общее собрание собственников
ЖК Смольный проспект (дом 17)

30.05.2019



Опрос удовлетворенности клиентов

В августе 2018 года мы проводили опрос NPS, опросили 147 жителей комплекса.

68% опрошенных довольны качеством услуг ЮИТ Сервис

Участники опроса отметили области, которым мы должны уделить дополнительное внимание:

Стоимость обслуживания, тарифы

Скорость реагирования на обращения

Качество работы охраны

Качество уборки парадных

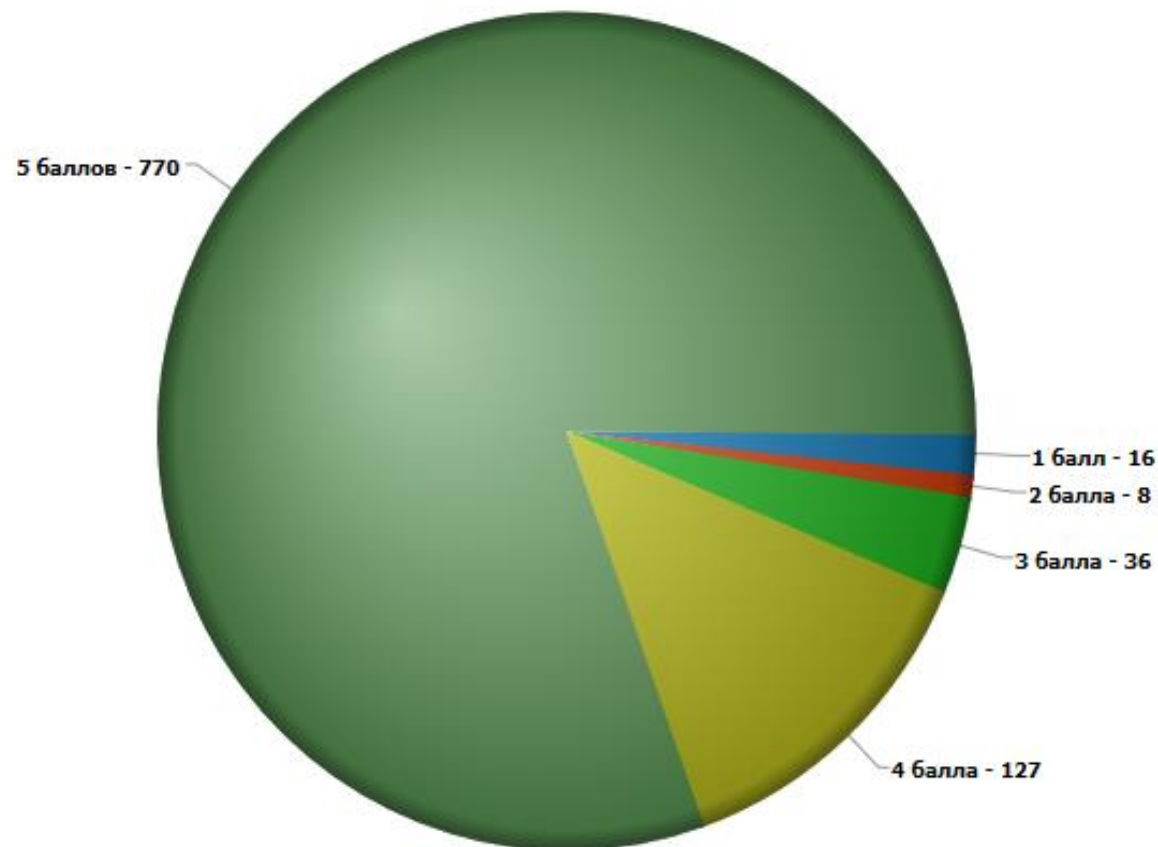
Эти мероприятия запланированы для повышения качества работы:

- С 1 января предложен сниженный тариф на обслуживание
- В смену работают два администратора службы консьерж-сервис
- Запуск системы СКУД в полном объеме в 1 квартале 2019 года
- Замена старшего менеджера по клинингу с переводом на ежедневный график работы, аудит качества уборки на постоянной основе

Следующий опрос NPS планируется в середине 2019 года.

Заявки

- 10 заявок в день в среднем оставляют жители дома
- 50% заявок проходило через контроль качества
- 4,7 – средняя оценка контроля качества
- 22 заявки с 2018 года не закрыты



Работа с заявками

Работа по заявкам в период с 01.01.2018 по 31.12.2018	д. 17 стр. 1
Сантехника	310/310
Электричество	240/240
Лифт	60/60
Уборка МОП	13/12
Ремонт и отделка	78/76
Безопасность и СКУД	102/101
Системы вентиляции	30/30
Консультация по общим вопросам	33/33
ДУ прочие услуги	109/109
Домофоны-ПЗУ	45/45
АППЗ	70/70
Аренда/продажа	25/21
Конструктивные элементы	178/174
Согласование и документы	88/88
Телевидение и радио	17/17
Бухгалтерия	243/243
Прочие заявки	598/588
	2239/2217
ИТОГО:	2 239 заявок, из них выполнено 2 217

Почему нужно участвовать в собраниях собственников

Общее собрание собственников многоквартирного дома — высший орган управления многоквартирным домом.

Закон относит ряд вопросов жизни многоквартирного дома к полномочиям, доступным только общему собранию собственников жилых и нежилых помещений МКД.

Участие в общем собрании — право, но не обязанность собственников. Но собственники, не принимавшие участия в общем собрании, несут риск того, что им придется исполнять решение, принятое без их участия. Ведь исполнять решение общего собрания должны все собственники многоквартирного дома, в том числе — не принявшие в нем участия или голосовавшие против, но оказавшиеся в меньшинстве.



Повестка собрания

Выбор председательствующего на собрании

Выбор секретаря собрания

Выбор лиц, осуществляющих подсчёт голосов на собрании

Выбор Совета многоквартирного дома

Выбор председателя Совета многоквартирного дома

Наделение Совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте многоквартирного дома



Повестка собрания

О производстве работ по установке многофункциональной спортивной площадки дома и порядке финансирования работ

О размещении оборудования Wi-Fi на территории дома

Об установлении правил проживания в части нарушения тишины и покоя владельцев помещений

Об изменении порядка доступа на закрытую часть придомовой территории и утверждении регламента доступа в закрытую часть придомовой территории в целях проведения погрузочно-разгрузочных работ



Повестка собрания

О заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Об использовании информационной системы «Домсканер» при проведении общих собраний собственников помещений в Доме в форме заочного голосования.

Об установке калитки в ограждении между домами Смольный 17 и Смольный 11



Кандидаты в Советы Домов

№ пп	ФИО	Должность	Квартира
1	Зарафьянц Андрей Акопович	Председатель Совета МКД	кв. 240
2	Писанова Елена Владимировна	Член Совета МКД	кв. 178
3	Костарева Наталья Павловна	Член Совета МКД	кв. 381
4	Огнев Владимир Викторович	Член Совета МКД	кв. 51
5	Новодворцев Максим Александрович	Член Совета МКД	кв. 377
6	Свинолобов Александр Валентинович	Член Совета МКД	кв. 314
7	Лобанова Анастасия Владимировна	Член Совета МКД	кв.151
8	Кузнецова Галина Алексеевна	Член Совета МКД	кв. 26
9	Емельянов Николай Владимирович	Член Совета МКД	кв. 160

Работа с дебиторской задолженностью

Общая сумма задолженности 2 400 000 ₽

- Просрочка от 45 до 91 дня 342 000 ₽
- Просрочка от 91 до 181 дня 682 000 ₽
- Задолженность от полугода 315 000 ₽



Путешествуйте свободно

Должнику может быть временно ограничен выезд из Российской Федерации



Не переплачивайте

За просрочку платежа начиная с 31 дня ежедневно начисляются пени. Размер пени составит около 20% годовых от неоплаченной суммы.



Пользуйтесь коммунальными услугами без ограничений

Управляющая компания вправе приостановить подачу водоснабжения и ограничить водоотведение в квартире должника



Не рискуйте вашим имуществом и сбережениями

Судебные приставы вправе наложить арест на имущество, средства на банковских счетах и вклады. Также удержание производится с зарплаты, пенсии и иных доходов



Сохраняйте хорошую кредитную историю

Просроченная задолженность по квартплате может отражаться в кредитной истории в течение 10 лет. Это создаст трудности с получением кредита в банке или кредитной карты



Не тратьте время на неприятные разговоры и судебные тяжбы

Управляющая компания вправе привлечь стороннюю организацию для ведения претензионно-исковой работы по взысканию задолженности, а также, обратиться в суд

Вывоз снега с территории жилого комплекса с декабря 2018 по февраль 2019

Было вывезено 4 214,5 м³ снега (222 самосвала)

Дополнительно было привлечено 5 человек на работы по уборке (в зависимости от погодных условий)

На онлайн-ресурсах компании размещались публикации с мониторингом проводимых работ



ЮИТ Сервис Санкт-Петербург 11 янв 2019 в 14:39

В период с 1 по 11 января выполнены работы по очистке от снега территории ЖК:

- ежедневная уборка снега на всей территории ЖК
- очистка козырьков домов 11, 13, 15 по Смольному проспекту
- очистка кровли от снега
- сброс снега с кровли
- осуществлен вывоз снега порядка 300 куб.м.

Работы проводятся силами 5 дворников и снегоуборочной техникой.

На 12 января запланированы работы по очередному вывозу снега.

Территория со стороны ул. Тульской будет частично огорожена для организации пог



ЮИТ Сервис Санкт-Петербург 28 янв 2019 в 23:00

В период с 20 по 27 января выполнены работы по очистке территории от снега:

- ежедневная уборка снега на всей территории ЖК;
- уборка снега на ул. Тульской: тротуары, проезжая часть и парковка (территория на время проведения работ была закрыта для въезда автомобилей);
- осуществлен вывоз снега - более 800 куб.м.

Ежедневно работы проводятся силами 5 дворников и 1 единицей снегоуборочной техники.

22 января для проведения работ по очистке территории были привлечены дополнительные сотрудники – 5 дворников и дополнительная единица снегоуборочной техники.

Проведенные работы

- Благоустройство санитарных узлов на первых этажах в МОП
- Эко-суббота – сотрудники УК и жители домов совместно занимались обустройством клумб и газонов
- Устройство сети Wi-Fi для жителей комплекса
- Организация «двора без машин»



Работа с собственниками

Мы получили в 2018 году:

- 2150 обращений по телефону
- 88 письменных заявлений, требующих официального ответа
- 3 запроса гос. органов

Мероприятия

- Новогодняя ёлка



Работа охранного предприятия

2000 обращений приняты охраной

Локализация возгорания автомобиля

Предотвращение нарушений режима тишины





СМОЛЬНЫЙ
ПРОСПЕКТ

Уважаемые автовладельцы!

Парковка автомобилей на территории
жилого комплекса ЗАПРЕЩЕНА.

Въезд разрешен **только** для доставки строительных
материалов и крупногабаритных грузов
на период не более 30 минут.



СЕРВИС С ЗАБОТОЙ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Специалист консьерж-сервиса (812) 458-03-06, сайт yitservice.ru

Доступ на территорию

- На внутренней территории дома нет проезжей части для автомобилей
- Внутренняя территория дома является пешеходной зоной
- Водитель автотранспорта, получивший доступ для заезда на внутреннюю территорию дома, а также лица, осуществляющие работы по погрузке-разгрузке, несут ответственность за сохранность общедомового имущества (газон, двери, стены дома и т.п.) во время нахождения на территории и при проведении погрузочно-разгрузочных работ.

**Безопасный двор без машин –
наша общая ответственность!**

Оборудование Wi-Fi

С 24 мая во дворе и в паркинге -1 уровня вы можете подключиться к открытой сети Wi-Fi для жителей комплекса.

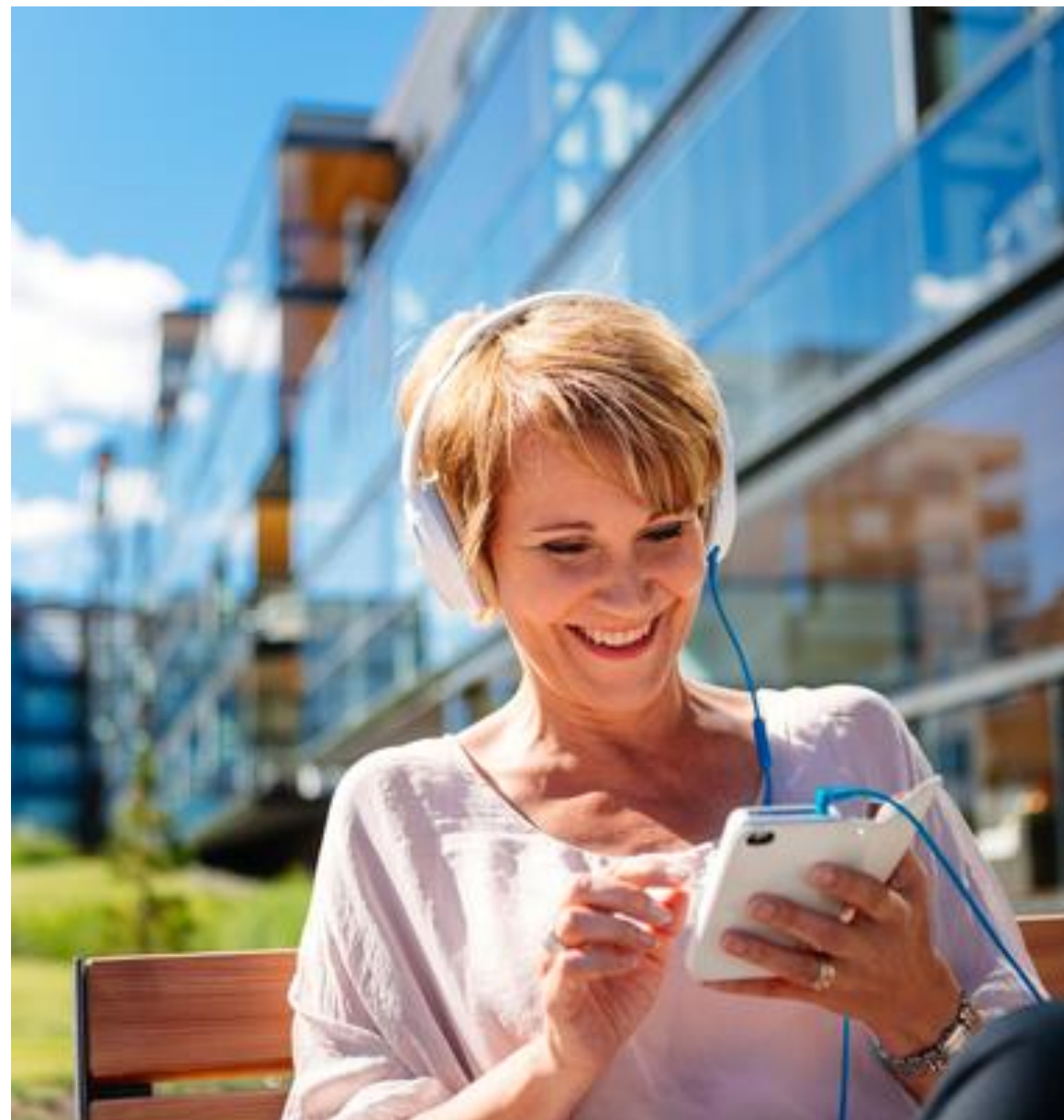
- Сеть требует дополнительной авторизации.
- Логин и пароль индивидуальные для каждого собственника.
- Логин и пароль возможно запросить в чате ЮИТ Плюс или через службу консьерж-сервис в офисе управляющей компании.

Каждый собственник квартиры в ЖК, подключаясь к открытой сети Wi-Fi, на своем устройстве сразу перенаправляется на стартовую страницу, где вводит свой, уникальный для каждой квартиры Логин и Пароль.

Точки доступа обеспечивают бесшовный роуминг между собой.

Инструкция по авторизации после получения логина и пароля:

1. Подключиться к сети rakt-wireless, ввести пароль raktwireless.
2. В появившемся окне авторизации ввести ваш персональный логин и пароль.



Режим тишины

Помимо установленных ограничений по нарушению тишины и покоя граждан в ночное время, в выходные и праздничные дни согласно ст. 8 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге», а именно:

- недопущение нарушение тишины и покоя граждан с 22:00 до 08:00;
- недопущение нарушение тишины и покоя граждан с 08:00 до 12:00
- в выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни;

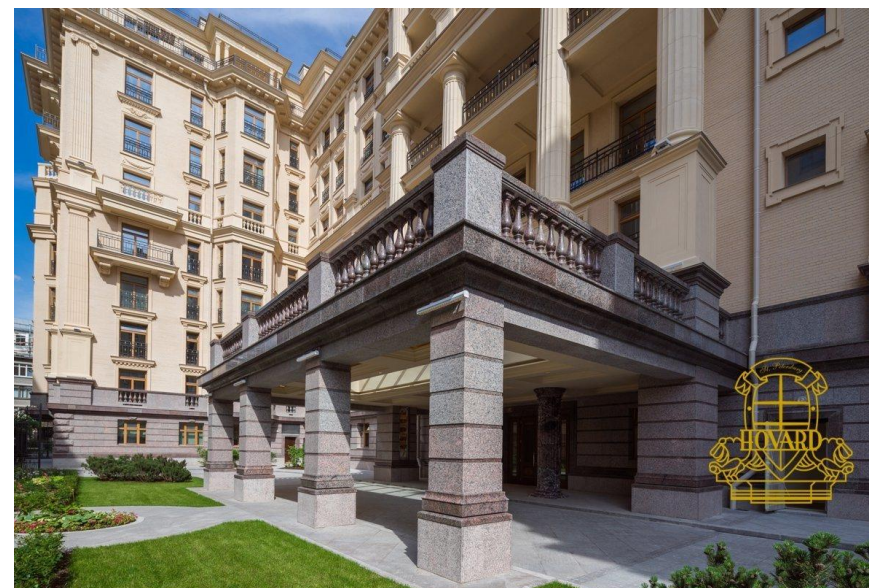
В многоквартирном доме запрещается проведение шумных ремонтных работ:

- с 13:00 до 15:00
- с 19.00 до 10.00 в будние дни
- в выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни.



Сравнение тарифов

Тариф в руб. с м2			
ЖК Смольный проспект	ЖК Смольный парк	ЖК Привилегия	HOVARD PALACE
78,49	76,85	111,21	135,12



Сравнение тарифов

Вид платежа	Тариф			
	ЖК Смольный проспект	ЖК Смольный парк	ЖК Привелегия	HOVARD PALACE
Содержание общего имущества МКД	26		11,9	17,92
Содержание общего имущества МКД (доп. работы)*			61,75	
Управление многоквартирным домом	8	38,62	2,57	20,16
Техническое обслуживание		7,93		
Охрана	17			27,32
Обслуживание системы видеонаблюдения	0,95			2,03
Вывоз и утилизация ТБО	0,44	3,56	1,42	1,44
Содержание и ремонт АППЗ	0,44		0,88	1,96
Обслуживание СКУД	1,35			
Содержание и ремонт ПЗУ	0,55			
Уборка мест общего пользования	6,1	7,99		18,68
Текущий ремонт	2	5,08	6,21	5,89
Консьерж-сервис	3,66			
Благоустройство территории	0		3,59	
Санитарное содержание территории	9,5	6,02	13,83	3,37
Содержание и ремонт лифтов	2,5	4,14	4,92	2,08
Организация службы КПС		3,1		
Профилактическая дератизация		0,41		
Эксплуатация общедомовых приборов учета			0,66	0,91
Обслуживание установок вентиляции и кондиционирования				3,2
Содержание системы доочистки воды				1,03
Услуги управляющей компании (услуги по управлению МЕД, арендная плата за помещение УК)				13,59
Резервный фонд				15,54
Содержание и текущий ремонт экстренного оповещения населения об угрозе чрезвычайных ситуаций			0,06	
Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД			0,34	
Устранение аварии и выполнение заявок населения			1,89	
Аварийное обслуживание дома			1,19	
Итого	78,49	76,85	111,21	135,12

Операционный результат 1 квартал 2019

Статьи	Выручка	Затраты	Маржинальность, руб.	Маржинальность, %
Итого	15 092 082,00 Р	13 254 012,00 Р	1 859 138,00 Р	12%
001 Содержание общего имущества МКД	5 521 851,00 Р	3 219 036,00 Р	2 302 815,00 Р	42%
003 Уборка мест общего пользования	1 205 661,00 Р	1 097 761,00 Р	107 900,00 Р	9%
004 Санитарное содержание территории	1 831 471,00 Р	1 775 494,00 Р	55 977,00 Р	3%
006 Вывоз и утилизация ТБО	123 201,00 Р	626 897,00 Р	-503 696,00 Р	-409%
007 Содержание и ремонт ПЗУ	7 849,00 Р	3 471,00 Р	4 378,00 Р	56%
008 Содержание и ремонт АППЗ	81 944,00 Р	45 724,00 Р	36 220,00 Р	44%
009 Содержание и ремонт лифтов	493 643,00 Р	167 045,00 Р	326 598,00 Р	66%
010 Управление многоквартирным домом	1 636 376,00 Р	2 517 363,00 Р	-880 987,00 Р	-54%
020 Охрана	3 528 907,00 Р	3 107 224,00 Р	421 683,00 Р	12%
034 Консьерж-сервис	682 247,00 Р	693 997,00 Р	-11 750,00 Р	-2%

Операционный результат 2018 года

Вид работ	Доходы	Расходы	Маржинальность, руб	Маржинальность %
001 Содержание общего имущества МКД	15 183 624	12 130 252	3 053 372	20%
003 Уборка мест общего пользования	2 737 630	2 476 776	260 854	10%
004 Санитарное содержание территории	4 666 054	2 357 910	2 308 144	49%
006 Вывоз и утилизация ТБО	1 428 900	1 965 133	-536 233	-38%
008 Содержание и ремонт АППЗ	197 465	108 442	89 023	45%
009 Содержание и ремонт лифтов	2 019 569	804 369	1 215 200	60%
010 Управление многоквартирным домом	5 053 198	4 495 984	557 214	11%
020 Охрана	7 629 483	7 155 220	474 263	6%
030 Обслуживание системы видеонаблюдения	59 556	45841,52	13 714	23%
034 Консьерж-сервис	2 118 303	2 037 683	80 620	4%
035 Благоустройство территории	575 635		575 635	100%
Итого	41 669 417	33 577 611	8 091 806	19%

Многофункциональная спортивная площадка



В рамках повестки рассматривается вопрос целевого сбора на площадку для мини-футбола



Ориентировочный внешний вид покрытия площадки

Велопарковки в паркинге



Запланирована закупка и монтаж велопарковок (2 шт.) по одной на каждом этаже парковки без дополнительных затрат для клиентов

Установка спуска для колясок

Установка пандуса в арке дома Смольный, 15 и уменьшение крыльца офисного помещения за счет средств Управляющей организации. (Вопрос вынесен в повестке Смольный, 15 в связи с принадлежностью арки)



Материалы: стальная профильная труба 40*25 мм, уголок 50 мм, ПВХ, окраска на два слоя АУ 3в1/черный. Длина: 2 500 мм.

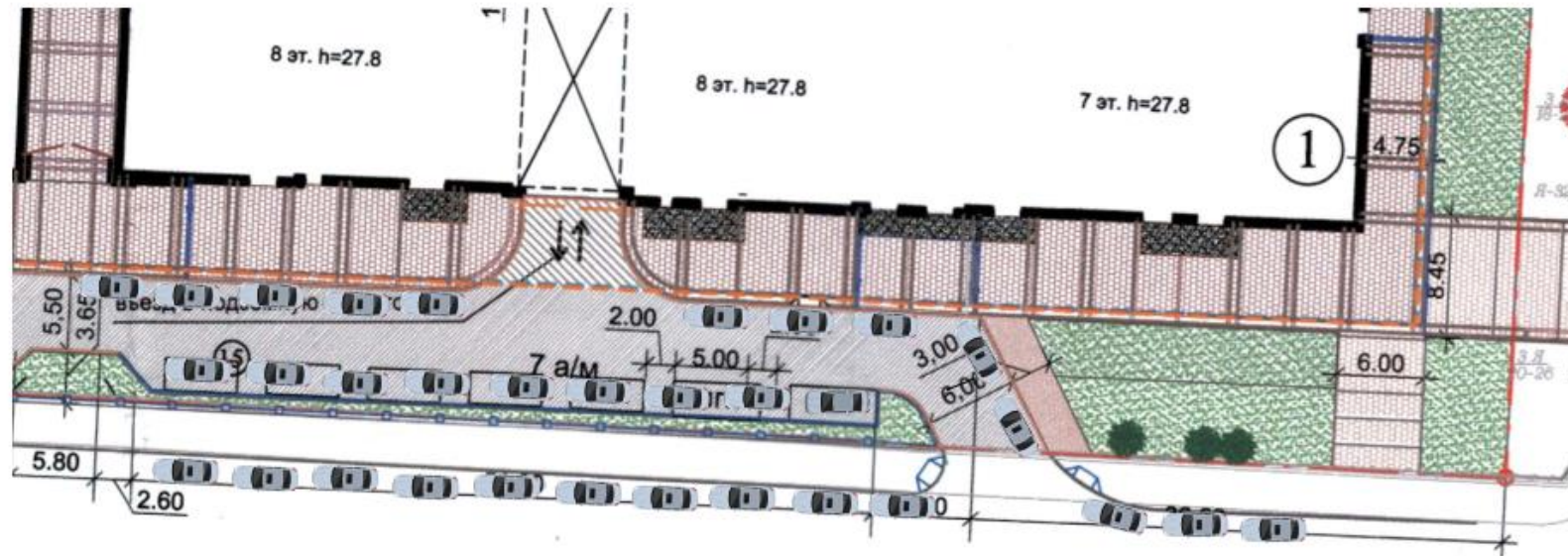
Дополнительно запланированы работы по ремонту ворот арки Смольный, 11 для снижения перепада высоты порога



Ориентировочный внешний вид предложения

Организация движения по ул. Тульской

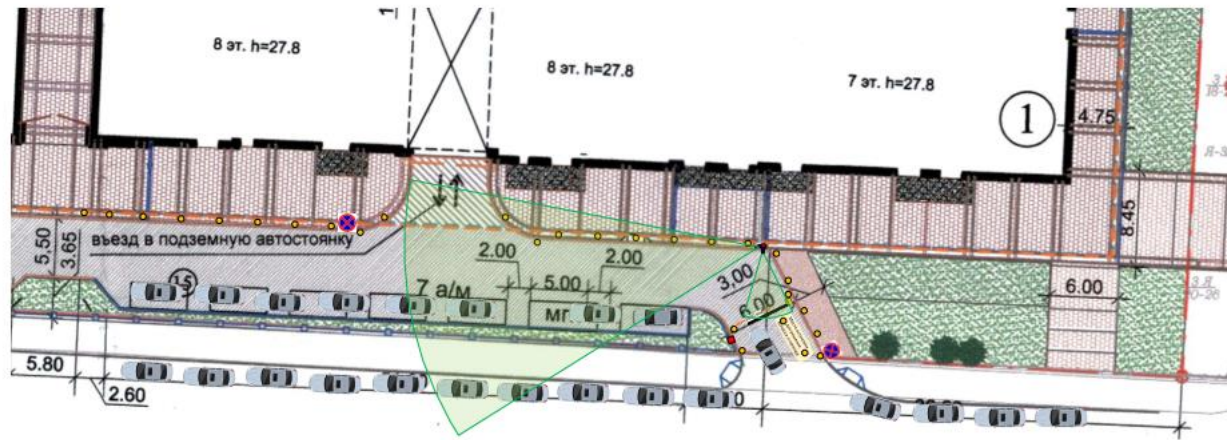
Имеющаяся стихийная парковка авто на придомовой территории ЖК
Смольный, со стороны Тульской ул.



- Ведется работа по согласованию, шлагбаумов схемы движения и малых форм (сферы)
- Расчетная стоимость работ без согласования более 1 млн. руб.
- Работы будут проведены в случае согласования за счет средств ЮИТ

Организация движения по ул. Тульской

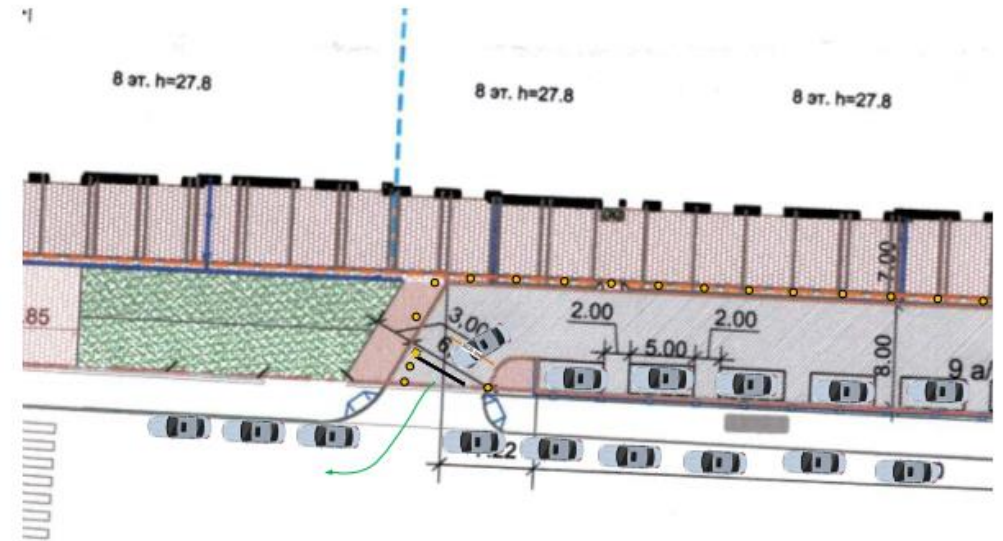
Вариант №1 установки въездного шлагбаума на придомовой территории ЖК Смольный, со стороны Тульской ул.



ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

- Цветок
- Шланг
- ⊗ Деревья
- Газон
- Саженец
- Саженец

Вариант №1 установки въездного шлагбаума на придомовой территории ЖК Смольный, со стороны Тульской ул.



Калитка между Смольный 17 и 11



- Одним из вопросов повестки является организация дополнительной калитки во двор Смольный, 11;
- Решение принимается домом Смольный, 17 в связи с тем, что ограждение согласовано в документации дома;
- В случае согласования вопроса дополнительной калитки будет смонтирована за счет средств УК.

Запланированные мероприятия для жителей в 2019 году

Мероприятия:

- Эко-суббота – уход за зелеными насаждениями, включая восстановление газонов и высаживание цветов;
- День защиты детей;
- Осенью День тюльпанов;
- Осенью День первоклассника;
- Новогодняя ёлка для детей



**Together
we can
do it.**