

ОТЧЕТ

Об оказании услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию, содержанию МТК «Атриум»

Отчетный период 2023 год

Настоящий отчет подготовлен ТСН «Атриум» о выполненных работах (услугах) по содержанию, эксплуатации, техническому обслуживанию МТК «Атриум», расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, ул. Навагинская, д.9Д.

За 2023 год были проведены планово-предупредительные работы по эксплуатации МТК «Атриум». Силами товарищества произведены ежесезонные профилактические работы по гидроизоляции фасадных швов, примыкающих витражей к террасам и плиточных швов террас. Также гидроизоляция фасада Здания выполнялась при помощи специализированной организации, с привлечением промышленных альпинистов.

В 2023 году было проведено экспертное обследование гидравлической системы, с применением ультразвукового оборудования, позволившее устранить дефекты и отстроить правильную работу гидравлической системы Здания. Благодаря ультразвуку удалось установить завоздушивание и механические засоры, которые препятствовали нормальной работе гидравлической системы.

В отчетный период силами товарищества совместно с привлеченной лицензированной организацией произведены профилактические и ремонтные работы по подготовке чиллерных установок и гидравлической системы Здания к отопительному и летнему сезонам. Была произведена замена вышедших из строя компрессоров в чиллере.

Также были произведены восстановительные работы и модернизация трансформаторной подстанции и в соответствии с законодательством электротехнический персонал товарищества, ответственные за пожарную безопасность, за эксплуатацию лифтов, эскалаторов и подъемных платформ для инвалидов прошли переподготовку и аттестацию. В лифтах установлены системы диспетчеризации и контроля, установлена двусторонняя связь с диспетчером, постелен линолеум. Лифты и эскалаторы застрахованы.

В отчетном периоде были произведены работы по ремонту и покраски стен цокольного этажа, после затопления, а также покраска холла первого

этажа. Отремонтирована ливневая канализация. Сотрудниками товарищества были покрашены фасадные порталы здания, для привлекательности внешнего облика центра. Также, регулярно проводятся работы, по устранению граффити на стенах здания.

За 2023 год, в МТК «Атриум» проведён ряд планово-предупредительных, ремонтных и модернизационных работ и мероприятий. Работы выполнялись по ремонту и оптимизации инженерных систем, поддержке работоспособности и замене сантехнического и электрического оборудования, обслуживанию архитектурных и конструктивных элементов здания. Выполнялись работы по обеспечению объекта антитеррористической безопасностью.

Сотрудниками ТСН «Атриум» ежедневно поддерживается работа климатического оборудования, чиллерных систем. Ввиду того, что доступ к системам и установкам ограничен, из-за возведенного этажа на кровле здания, товарищество вынуждено прилагать дополнительные усилия и вложения для поддержания систем в работоспособном состоянии.

Все произведенные работы занесены в журнал выполненных работ.

Ежедневно выполняется влажная уборка МТК «Атриум», коридоры, лестничные марши, лифты, лифтовые холлы. Выполняется обход всего МТК на предмет крупного мусора, испачканных стен, повреждений и пр.

Ежедневно выполняется уборка прилегающей территории.

Правлением были приняты организационные решения, которые позволили заменить две входные группы МТК «Атриум» со стороны торговой галереи, что повысило привлекательность объекта. Также, управляющей были предложены правлению дополнительные возможности использования мест общего использования, что повысило эффективность работы центра, были установлены дополнительные банкоматы банков.

За 2023 год по смете образовалась экономия в размере 1 122 728,97 рублей 37 копеек.

Однако ввиду того, что задолженность собственников надземного 6-го этажа составила 6 628 711 рублей на 31 декабря 2023 года, фактически экономия по смете была использована при оплате обязательных платежей, а также были использованы средства заработанные товариществом для дальнейшей модернизации и развития центра.

Инициированные исковые производства в Арбитражном суде Краснодарского края по взысканию задолженности с собственников 6го

надземного этажа и приведения в соответствие с проектом главный вход МТК (пом. 120) находятся в процессе, на 31 декабря 2023 года решения не приняты.

Ввиду того, что помещение 600 было раздроблено на множество помещений, работа по взысканию увеличилась и усложнилась. Судебные процессы будут продолжены в 2024 году.

Судебный процесс инициированный администрацией города Сочи и прокуратурой города Сочи о сносе помещений образованных из помещения 600, также находится в процессе, решения еще не приняты.

Перечень персонала, задействованного в МТК «Атриум»

№ п/п	Должность
1	Управляющий <i>(круглосуточно в телефонном режиме в случае ЧС)</i>
2	Главный инженер <i>(круглосуточно в телефонном режиме в случае ЧС)</i>
3	Инженер
4	Бухгалтер
5	Электрик
6	Дежурный электрик
7	Сантехник
8	Плотник/слесарь
9	Клининг (8 сотрудников - уборщицы)
10	Дворник (2 сотрудника)

Список подрядчиков, привлеченных для оказания услуг по содержанию и обслуживанию МТК «Атриум»:

На постоянной основе:

Подрядчик	Реквизиты договора	Выполняемые по договору работы (услуги)
ООО «РСК» ИНН 5260424307	Договор энергоснабжения №09/20-592КК от 10.09.2020 г.	Энергосбытовая организация по продаже электроэнергии.
АО «Крайжилкомресурс» ИНН 2308124997 Филиал АО «Крайжилкомресурс» «Сочинский»	Договор №ЮЛ-7314/1 от 21.09.2020 г.	Оказание услуг по обращению ТКО
ООО «Частное охранное предприятие «ЛИДЕР» ИНН 2320153698	Договор №46 от 29.09.2020 г.	Оказание комплекса охранных услуг на территории МТК «Атриум»
МУП города Сочи «Водоканал» ИНН2320242443	Договор №6170 от 14.10.2020 г.	Подача холодной питьевой воды из централизованных систем

ООО «Инженерные сети и коммуникации» ИНН2366010149	Договор №42/20 от 01.10.2020 г.	Техническое обслуживание охранной, пожарной сигнализации и оповещения о пожаре.
ООО «Снабкомплект» ИНН6950214940	Договор №15 от 01.10.2020 г.	Техническое обслуживание системы кондиционирования воздуха – чиллер
ООО «Иволга» ИНН2325012612	Сублицензионный договор №2456 от 22.09.2020 г.	Сдача электронной отчетности
ИП Светлова Анна Валерьевна	Договор №17 от 20.02.2021	Обслуживание технических средств охраны
ООО «Комплекс»	Договор №0110/21 от 01 октября 2021 года	Техническое обслуживание лифтов
УФК по Краснодарскому краю (УВО по г.Сочи – филиал ФГКУ «УВО ВНГ России по Краснодарскому краю)	Договор 39036692	Оказание охранных услуг с использованием кнопки тревожной сигнализации
ООО «Центр экспертизы промышленной безопасности»	Договор №1510/1-20 от 16.11.2020 года	Оценка безопасности лифтов, соответствие требованиям ежегодного периодического, технического освидетельствования
ИП Прохоренко Наталья Николаевна	№ ДЭЗ_90 от 17.11.2020г.	Дезинсекция помещений от насекомых
ИП Светлова Анна Валерьевна	Договор №12 от 12.02.2021	Пусконаладочные работы по установке тревожной кнопки
ИП Ребещенко Дарья Александровна	Договор №1/04 от 05.04.2021 г.	Договор аутсорсинга на оказание юридических услуг
ООО ЧОО АНТИТЕРРОР ЗАЩИТА	Договор № 66 от 01.03.2023г.	Охранные услуги
ТНС КУБАНЬ ЭНЕРГО ПАО	Договор энергоснабжения №213871 от 26.07.2023г.	Энергосбытовая организация по продаже электроэнергии

На единоразовой и заявочной основе:

Подрядчик	Реквизиты договора	Выполняемые по договору работы (услуги)
ИП Каданцев Адэль Дмитриевич	Договор 38 от 12.03.2021г.	Рекламно-информационные услуги на сайте ТСН «Атриум»
ООО «Керхер»	Договор б/н от 16.02.2021 год	Запчасти и обслуживание поломочной машины
ООО «СПЕЦОВ»	Договор б/н от 26.02.2021г.	Спецодежда
ООО «Альфа-СОФТ программы и сопровождение»	Договор от 05.02.2021г.	Обслуживание программы 1С
ООО «ТК Папа Карло»	Договор б/н от 03.02.2021г.	Строительный инвентарь и материалы
ООО ТЕПЛОКОМФОРТ"	Договор от 21.01.2022г.	Мембраны для баков

ООО ЛУНДА	Договор от 16.02.2022г.	Сантех. товары
ООО Комус	Договор №3071528/1 от 04.03.2022	Хоз. и канц. товары
ООО ТД Электротехмонтаж	Договор от 18.05.2022г.	Электроматериалы
ООО Деловые линии	Договор от 18.07.2022г.	Услуги доставки
УЦ МАКСИМУМ ООО	Договор от 12.01.2023г.	Подготовка электротехнологического персонала
ООО "Торговый Дом "Виконт"	Договор №ВК-48422/23 от 13.01.2023г.	Поставка хозтоваров
ООО «ЭнергоКом-С»	Договор от 06.02.2023г.	Работы ТП-833
ООО «Фортуна»	Договор от 15.02.2023г.	Поставка строй. материалов
РЕКЛАМНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО	Договор от 20.04.2023г.	вывеска "торговый центр Атриум"
УПЦ ПБ ООО	Договор от 24.04.2023г.	услуги обеспечения пожарной безопасности
ООО ТК "Энергооборудование"	Договор от 05.07.2023г.	трансформатор ЗНОЛП-6 У2; 50/200ВА. Для ТП-833
ООО «РОВЕН-Сочи»	Договор от 27.07.2023г.	вентиляторы, анемостаты вент. решетки для ТП-833
ИП Асланян Павлик Баласанович	Договор от 23.08.2023г.	Сантех. товары
ООО «Технология-СТ»	Договор от 06.09.2023г.	мех. торц. уплотнение Cer/Car/EPDM.
ИП Князьков Сергей Николаевич	Договор от 07.09.2023г.	конденсатор
АО «ЛОНМАДИ»	Договор от 16.10.2023г.	Замена подшипников чиллера
Березовский Егор Николаевич НПД	Договор от 18.10.2023г.	Герметизация оконных швов
ООО «Купипол»	Договор от 23.10.2023г.	Линолеум для лифтов
АНО ИНСТИТУТ ДПО "ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ"	Договор №1014/23 от 31.10.2023г.	Обучение специалистов по эксплуатации лифтов, эскалаторов, платформ подъемных для инвалидов"
ИНГОССТРАХ СПАО	Договор от 03.11.2023г.	обязательное страхование ОПО
ЧИП и ДИП АО	Договор от 08.11.2023г.	источники питания, AC/DC LED, IP блоки питания
ООО ЦОК Стандарт	Договор №847-1КРД от 17.11.2023г.	провед.независ.оценки квалифик.ответ-го спец-та по эксплуат.лифтов, эскалатора подъем.платформ

Отчет о полученных доходах:

В 2023 году было заключено 80 договоров по использованию мест общего пользования под стационарные торговые точки, рекламные вывески, световые короба. Стоимость за отчетный год не повышалась для

рекламных вывесок. Стоимость аренды для размещения оборудования была повышена в 2023 году.

Наименование	Период год	Сумма в руб.
<i>Рекламные конструкции</i>	2023	1 381 182
<i>Стационарные торговые точки</i>	2023	1 413 550
<i>Оборудование (интернет провайдеры, антенны)</i>	2023	934 346
<i>Банкоматы</i>	2023	480 000
<i>Услуги уборки помещений</i>	2023	48 000
ИТОГО за 2023 г.		4 257 078

За счет полученных доходов в МТК «Атриум» и на основании решений принятых правлением ТСН «Атриум» в МТК были выполнены работы по текущему ремонту климатического оборудования на сумму 765 147 рублей; работы по ремонту лифта и эскалатора в сумме 633 403 рублей; изготовление вывески входной группы в сумме 270 000 рублей; восстановительные электромонтажные работы ТП-833 в сумме 239 837; герметизация оконных швов в сумме 40 000 рублей; оплата за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения в размере 131 767 рублей; заправка огнетушителей 50 620 рублей; обязательное страхование опасных производственных объектов 2 820 рублей; повышение квалификации специалистов эксплуатации лифтов, эскалаторов, платформ д/инвалидов в сумме 37 800 рублей; подготовка электротехнического персонала к проверке знаний работы в электроустановках в сумме 15 000 рублей; повышение квалификации по обеспечению пожарной безопасности в сумме 15 000 рублей; судебные расходы по взысканию задолженности с собственников 6-го этажа 371 750 рублей; производилась дезинсекция, дератизация МТК на сумму 31 500 рублей; закупка украшений к новому году на общую сумму 44 248 рублей; по итогам года были премированы штатные сотрудники ТСН «Атриум» в общей сумме на 155 193 рублей.

Приложение:

1. Отчет об исполнении сметы расходов за 2023г. на 1 листе.