



Отчет о деятельности Правления ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1» за 2016 год.

«Утверждено»

Общим собранием членов ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1»

Протокол № ____ от «__» _____ 2017 г.

В 2016 (как и во все предыдущие годы исполнения обязанностей) Правлением ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1» была обеспечена бесперебойная работа всех систем и коммуникаций дома, своевременное реагирование на возникновение внештатных и аварийных ситуаций.

1 ДОГОВОРЫ С ОБСЛУЖИВАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

В феврале 2016 года было принято решение о расторжении договора с обслуживающей организацией ООО «Комфорт-Сервис» в связи с отказом ООО "КомфортСервис" производить обслуживание ТСЖ по текущим тарифам, по проекту договора со стороны «Комфорт-Сервис» было произведено повышение тарифов на обслуживание дома на 78%, что привело бы также к увеличению тарифа на 78%. Был проведен мониторинг рынка услуг, заключены договоры с организациями, обеспечивающими полноценное функционирование жилого дома. Подбор организаций осуществлялся исходя из стоимости оказания услуг и репутации.

Отдельно необходимо отметить отличную работу, профессиональное отношение и качественное обслуживание компаниями **ООО «Инженер-Энерго»** (техническое обслуживание ИТП, УУТЭ) и **ООО «Антарес»** (обслуживание АППЗ, слаботочных систем, диспетчеризации, видеонаблюдения, охранных систем). Услуги предоставляются своевременно, работают высококвалифицированные специалисты, которые быстро реагируют в случае нестандартных или аварийных ситуаций.

2 Доходы

Все доходы от коммерческой деятельности за 2016 год в сумме 190 тыс. **сохранены полностью.** Как и все доходы от коммерческой деятельности за все года работы Правления ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1» и средства, полученные в ходе урегулирования спорных вопросов с «Проммонолит».

Остаток средств, полученных от собственников в качестве целевого взноса и переданные ООО «Комфорт-Сервис» в апреле 2011 года в сумме 869 тыс. руб., сохранены полностью, находятся на расчётном счете ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1».



3 КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

В 2016 году было организовано и проведено повторное Общее Собрание Собственников многоквартирного дома по вопросу переноса средств на капитальный ремонт дома со счета регионального оператора на собственный счет ТСЖ (и дальнейшего накопления на счете ТСЖ). Активная работа Правления ТСЖ с жильцами по разъяснению важности этого вопроса для функционирования дома позволила обеспечить кворум собрания. Тем не менее, собственники не пришли к единому мнению по некоторым вопросам повестки дня, в связи с чем собрание было признано не состоявшимся.

4 НАСОСЫ СИСТЕМЫ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

Проанализирована проблема горячего водоснабжения дома. Разработан договор на замену насосов, с обязательным условием – согласование замены с соответствующими надзорными органами. Получены предварительные сметы. Решение о производстве модернизации системы горячего водоснабжения будет приниматься Общим Собранием.

5 ДОГОВОР ОБ УКАЗАНИИ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ, ОБСЛУЖИВАНИЮ И УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

В 2016 году произошли изменения в законодательстве по управлению многоквартирными домами. Действующий договор на техническое обслуживание признан несоответствующим новыми требованиями, разрабатывается новая редакция договора между Собственниками многоквартирного дома и ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1». По мере готовности, текст договора будет представлен для ознакомления собственникам.

6 Устав ТСЖ Орджоникидзе, 58/1»

В связи с изменениями в Жилищном Кодексе РФ разработана новая редакция Устава ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1». На данный момент работа над текстом нового Устава продолжается. Решение о принятии текста новой редакции Устава будет приниматься Общим Собранием членов ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1».

7 Благоустройство

Было произведено частичное восстановление элементов благоустройства и ремонт общего имущества дома - металлических ограждений, игровых элементов детской площадки, входных дверей, перилл, скамей, урн.



8 ПРОВАЙДЕРЫ

Проведена сверка поступлений от интернет-провайдеров, востребовано возмещение задолженностей, в некоторых случаях пересмотрена арендная плата. На момент предстоящего годового отчетного Собрания непогашенных задолженностей у интернет-провайдеров нет.

9 ЗАМЕНА ЭЛЕМЕНТОВ СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

С начала 2016 началось появление свищей на элементах системы холодного водоснабжения, стали возникать протечки. Была проведена оценка состояния системы холодного водоснабжения, а также оценка средней по городу стоимости работ по капитальному ремонту стояков. Выявлены основные 4 проблемных стояка в доме. Решение о замене стояков системы холодного водоснабжения по мере увеличения количества аварийных стояков, будет приниматься Общим Собранием.

10 УБОРКА ТЕРРИТОРИИ В ЗИМНИЙ ПЕРИОД

Обеспечена своевременная работа по уборке территории ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1» в зимний период, включая бесплатную уборку снега трактором в пик снегопада. Составлены инструкции и схемы уборки для дворника, дворник работает на постоянной основе.

11 ПРОЧИЕ ЗАДАЧИ

- Решение вопросов по претензиям жильцов к качеству телевизионного вещания РИКО-ТВ и информирование о перенастройке телевизионных приемников (в связи с изменением частот, согласно Федеральному Закону РФ от 13.07.2015 № 257-ФЗ).
- Проведены весенний и осенний осмотры общего имущества дома, составлен двухлетний план текущего ремонта.
- Проведено детальное обследование систем диспетчеризации, охраны, видеонаблюдения, домофонии и др. Подготовлен план ремонта, замены и модернизации оборудования.
- Проведена оценка работы вентиляционной системы, выполнены профилактические работы. Система вентиляции исправна.
- Организовано и проведено два Общих Собрания.
- Составлены должностные инструкции обслуживающего персонала.



- Ведется работа с должниками по оплате коммунальных услуг.

На 01.01.2017 задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг составляет:

Текущая задолженность, мес.	Общая сумма долга, руб.	Количество квартир
2-3	552476,98	17
4-7	431591,76	20
свыше 8	562764,01	11

- Ведется работа со сметами, мониторинг рынка услуг, анализ тарифов.
- Работа по индивидуальным заявлениям жильцов.
- Обновлены реестры собственников, данные в реестрах актуализированы, обновлен реестр автовладельцев.
- Проведены мероприятия по подготовке дома к отопительному сезону и проверкам органами государственного контроля.
- Проведена закупка материалов и оборудования.
- Проведен анализ расходов, разработаны и внедрены схемы экономии денежных средств (лампы, коврики и др.).
- Создан сайт ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1».
- Подготовка и созыв очередных Общих Собраний Собственников жилья и Членов ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1».
- Ведется работа по устранению правонарушений коммерческими помещениями по размещению несогласованной рекламной информации.
- Проведена оценка стоимости страхования общего имущества дома и ответственности ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1».