



Отчет о деятельности Правления ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1» за 2017 год.

«Утверждено»

Общим собранием членов ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1»

Протокол № ____ от «__» _____ 2018 г.

В 2017 Правлением ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1» была обеспечена работа всех систем и коммуникаций дома, своевременное реагирование на возникновение внештатных и аварийных ситуаций, была проведена комплексная подготовка дома к осенне-зимнему периоду. ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1» не имеет долгов перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

1 ДОГОВОРЫ С ОБСЛУЖИВАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Осенью 2017 перезаключен договор на аварийное обслуживание, т.к. компания, предоставлявшая эту услугу ранее, существенно повысила тариф (без предварительного уведомления и согласования с Правлением ТСЖ). Правление ТСЖ подобрало другую обслуживающую организацию для того, чтобы можно было остаться в рамках существующей тарифной ставки, утвержденной на общем собрании собственников в 2017 году.

Правлением ТСЖ проведена оценка качества обслуживания лифтового оборудования компанией «ОТИС лифт». Признано неудовлетворительным количество выходов лифтов из строя и время их простоя по сравнению с предыдущими годами. Правление ТСЖ направляло в компанию претензионные письма с требованием оплатить неустойку за простой свыше времени, указанного в договоре на обслуживание.

Был проведен мониторинг фирм, обслуживающих лифтовое оборудование «Отис». К сожалению, стоимость обслуживания с средним по рынку значительно выше, что не позволяет сменить обслуживающую фирму в рамках существующего тарифа. На настоящем момент принято решение более тщательно контролировать выполнение работ по обслуживанию и ремонту лифтового оборудования компанией «ОТИС лифт» согласно условиям, указанным в договоре.

2 Доходы

Все доходы от коммерческой деятельности сохранены полностью. 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, находится на расчётном счете ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1».



3 НАСОСЫ СИСТЕМЫ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

В настоящий момент действует закон о том, что все дома с открытой системой водоснабжения обязаны выполнить модернизацию ИТП (на закрытую систему) к 2022 году. Т.е. изменения в проект путем установки новых насосов в настоящий момент ресурсоснабжающей организацией не согласовываются, а выдаются новые технические условия на модернизацию всего ИТП. В течение 2017 года велись сложные переговоры с отделом согласования ОАО «Теплосеть» и проектной организацией «ЛенНИИ Проект» (по проекту которой выполнено наше ИТП), предоставлялись расчеты, подтверждающие необходимость замены насосов, для обеспечения бесперебойной подачи воды на верхних этажах в отопительный период в момент максимального водоразбора. В результате в феврале 2018 нами было получено принципиальное согласие от отдела согласования ОАО «Теплосеть» на замену насосов, на сбор, подготовку документов для внесения изменений в существующий проект по замене насосов ГВС без модернизации ИТП.

В марте 2018 Правление ТСЖ приняло решение о приостановлении начала процесса подготовки документов для замены насосов в связи с тем, что поступило предложение по наладке насосов от собственника квартиры в нашем доме, имеющего свою компанию по обслуживанию ИТП. Был проведен осмотр оборудования и поступило предложение отрегулировать систему водоснабжения при сохранении существующего оборудования без замены насосов. Т.к. результат такой регулировки можно проверить только в отопительный сезон, решение вопроса откладывается до осени. Правление ТСЖ заинтересовано в решении проблемы с насосами с минимальными затратами (замена насосов достаточно большая сумма для нашего дома ~ 430 тыс. руб).

4 ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Летом 2017 проводились осмотры мест общего пользования совместно с различными строительно-ремонтными организациями с целью получения смет на проведение косметического ремонта, исправления дефектов отделки. Было составлено более 7 смет, проводился выбор компании для проведения работ с оптимальным соотношением «цена – объем работ – качество».

В связи с тем, что «глобальный» вопрос с насосами пока не решен, принято решение ограничиться косметическим ремонтом мест общего пользования (проведен весной 2018), также устранены дефекты отделки лифт-холлов по всем этажам. Укладка напольной плитки с 6 по 16 этаж отложена на будущие периоды, т.к. это достаточно дорогостоящий и не самый приоритетный проект.

Был проведен детальный осмотр кровли, с привлечение разных специализированных организаций, на основании составленных смет и изученных отзывов на компании, подобрали компания-исполнитель, которая будет выполнять текущий ремонт, в 2018 запланирован ремонт согласно необходимому объему.



5 РАБОТА С НАСЕЛЕНИЕМ

- На регулярной основе, постоянно ведется работа с должниками по оплате коммунальных и жилищных услуг путем личных контактов, рассылки предписаний, подготовки документов для вынесения судебных приказов. Как правило, должники идут на контакт до вынесения судебных приказов, начинают погашать долги либо заключают соглашение о рассрочке платежей с ТСЖ. За год трижды сумма общего долга по дому снижалась в два раза, т.о. не превышая размера трехмесячной задолженности в среднем по каждому потребителю.
- Проведены работы с потребителями, у которых закончились сроки поверки индивидуальных приборов учета горячего и холодного водоснабжения. К тем, кто своевременно не отреагировал на предписания и не заменил (поверил) счетчики применены начисления за потребляемые ресурсы по среднему и по нормативу.
- Работа по индивидуальным заявлениям и предложениям жильцов, урегулирование споров между собственниками.
- На постоянной основе проводится разъяснительная консультационная работа по вопросам начисления квартплаты, по организации работы внутренних служб дома, как в устной форме на личном приеме Правления ТСЖ и бухгалтера ТСЖ, так и по электронной почте.

6 ПРОЧИЕ ЗАДАЧИ

- Проведены весенний и осенний осмотры общего имущества дома, откорректирован план текущего ремонта на 2018 и составлен приблизительный план на 2019 гг.
- Проведено детальное обследование систем диспетчеризации, охраны, видеонаблюдения, домофонии и др. Подготовлен план ремонта, замены и модернизации оборудования.
- Ведется работа со сметами, мониторинг рынка услуг, анализ тарифов.
- Обновлено реестры собственников, данные в реестрах актуализированы.
- Проведены мероприятия по подготовке дома к отопительному сезону и проверкам органами государственного контроля.
- Проведена закупка материалов и оборудования.

Уважаемые собственники!

Давайте вспомним, что все мы вместе являемся хозяевами в доме, совместно несем ответственность и расходы на его содержание. В 2017 году, как и в 2016, продолжается регулярное битье армированных стекол на одних и тех же этажах. В 2017 поменяли 22 стекла! Установка видеонаблюдения по всем этажам дома для поиска вандалов – дорогостоящий проект. Поэтому призываем вас быть бдительными и сообщать об актах вандализма своевременно, чтобы у нас появилась возможность требовать стоимость испорченного имущества с злоумышленников.

Благодарим всех собственников и квартиросъемщиков, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто звонит и благодарит за проделанную работу, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ.

Спасибо за ВАШЕ ПОНИМАНИЕ, ТЕРПЕНИЕ и БЛАГОЖЕЛАТЕЛЬНОСТЬ!