

# Отчет о работе правления ТСЖ « ДРУГ» с 01.01.2017 по 31.12. 2017 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года на членов ТСЖ « ДРУГ» приходится 8654,8 кв.м., что соответствует 79,72 % общей площади (10856,2 кв.м.) Нанимателям помещений ( кв.69,108,125,129 ) относится 301,4 кв.м площади , что соответствует 2,77 % общей площади. Квартиры № 34,103 ( общ. Площадью 78,5 кв.м.) приватизированы гражданами ,но не зарегистрированы в управлении федеральной службы регистрации ,кадастра и картографии по Новгородской области. На собственников помещений приходится 10554,8 кв.м. общей площади ( 97,22%).

Вся работа в 2017 году в ТСЖ « Друг» велась согласно заключенных договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями. Дополнительно был заключен договор с ООО « Эко- дом» на помывку мусорных бачков.

За 2017 год в ТСЖ « ДРУГ» поступило 132 заявки по сантехобслуживанию и 22 заявка по электротехническому оборудованию. Все заявки выполнены. Жалоб на качество выполнения работ не поступало.

Установлено и опломбировано 68 счетчика по холодной ,83 счетчика по горячей воде и 3 счетчика по электроэнергии. 67 актов направлено в ИАЦ по ЖКХ по установке и замене счетчиков. Каждый счетчик с номером и номером пломбы зафиксирован в ГИС ЖКХ. Ежемесячно проводится проверка по приборам ИПУ , нуждающимся в замене или поверке.

В настоящее время не установлены счетчики в 7 квартирах(23,79,80,129,145,172,188). ( когда принимали дом было 52 квартиры без счетчиков). Им выставляется все по нормативу.

По капитальному ремонту :

Согласно плана на 2017 год по договору с И.П. Егоровым С.В. проведены работы по замене труб водоотведения по ваннам и по кухне по 4-х комнатным квартирам подъезда №4 и по однокомнатным квартирам подъезда №2, по замене стояков горячего и холодного водоснабжения по ванне и по кухне , а также обратки по кухне в четырехкомнатных квартирах подъезда №4 по на общую сумму 765 166 рублей. Все работы выполнены , Жителями подписаны акты.

Договора ,сметы и акты приема направлены в « Россельхозбанк» для списания со спецсчета по капремонту. На 31 декабря 2017 года на спесчете оставалось 241 938.22рубля.

Каждый месяц в ГЖИ направляется отчет по средствам на капремонт и выполнении работ.

По содержанию и текущему ремонту: с соответствии с плановыми весенне-осенними осмотрами дома и планом по текущему ремонту

в 2017 году в январе- феврале месяце был проведен косметический ремонт подъезда №2 на сумму 170 000рублей , подрядной организацией ООО « Ветеран». Работы выполнены в срок и качественно. В рамках косметического ремонта установлены подоконники ИП Степановым А.Ю. на сумму 4900 рублей. По договору с ООО « Энергоресурс» проведена поверка и ремонт ОДПУ прибора ГВС на сумму 20500 рублей. Заключен договор с ООО « Экодом» на мойку мусорных контейнеров и установку 5 шиберов в мусорных камерах на общую сумму 66000 рублей. ИП Егоровым С.В. проведены работы по ремонту ( сварочные работы) ограждения крыши 25 погонных метров, Отремонтированы и покрашены крыльца во всех подъездах, Покрашена разметка « лежачих полицейских, Поштукатурен и покрашен цоколь дома 490 м2, покрашены полусферы и столбики . Данный вид работ составил 91 430 рублей.

За сожженный контейнер жителями подъезда №2 пришлось оплатить ООО СпецАвтоХозяйство» 16510 рублей. В июне – месяце вместе с АДС был заменен 4-х метровый участок розлива теплоснабжения диам 32 и 1 метровый участок стояка диам 20 ( требовалась сварка) по подвалу, на сумму 4818 рублей . Отремонтировано крыльцо 2 подъезда ( забетонировано и положена плитка).

После проверки комитета по ЖКХ города в январе – месяце , нам было выдано предписание ГЖИ до сентября 2017 года отремонтировать помещения всех мусорных камер , заменить плитку ,установить шиберы, покрасить , сделать канализационные отводы , вывести воду для мытья мусорных камер. Эти работы не были предусмотрены сметой , но мы были их обязаны выполнить. Стоимость этих работ составила 182 500 рублей. Был заключен договор с ИП Егоровым С.В. Часть работ мы оплатили в 2017 году , а часть ( 90 000 рублей) доплачивали уже в 2018 году.

С августа- месяца проводились работы по установке забора, Ворот и шлагбаума. Был заключен договор с ООО « Новсторойпром» сначала на

приобретение и установку ворот и шлагбаума на сумму 120 000 рублей, а оплату металлического забора ( 150 000 рублей) мы договорились произвести с января по июнь текущего года. Также были приобретены и установлены видеокамеры в количестве 3 штук на сумму 41700 рублей. Всего ООО « Э-С» на обслуживание домофонов потрачено 53445 рублей.

По благоустройству территории: Проведен субботник в апреле и территория была приведена в порядок, покрашены деревья. Приобретена земля и песок на сумму 20 000 рублей ( 2 машины) разнесена земля и были сделаны клумбы у1 подъезда и облагорожены и посажены цветы между 3 и 4 подъездом. К сожалению на субботник вышли очень мало человек. Жители дома приняли участие в сборе макулатуры. На собранную макулатуру ( 255 кг) нам выданы саженцы 4 голубых ели, 2 горных сосны и 3 лиственницы.

Произведена обрезка деревьев на границе с детским садом силами ООО « Авен» на сумму 17 250 рублей.

По работе с должниками:

На каждом заседании правления рассматривался данный вопрос. Ежемесячно должники уведомлялись письменно о своей задолженности. В судебном порядке решался вопрос по 4 квартирам(1, 7,79,129,188). Вынесены судебные приказы. Судебными приставами взыскана сумма 1 тыс. руб с кв №1 ( на 1 апреля задолженность по этой квартире составляет , с остальных неплательщиков задолженности до сих пор не погашены ( кв 129,79,188,7) . 13 марта этого года состоялось 6 заседание суда по взысканию задолженности по предыдущим собственникам кв.№7 . Наш Иск удовлетворен полностью ( порядка 26 тысяч рублей) . Ждем исполнения судебными приставами. На 1 января 2018 года сумма долга по всему дому составляла 437 545 руб. Из низ 8 квартир свыше 5 месяцев на сумму 289 353 рубля, а остальные 148 192 руб. – задолженность по квартплате за 1 или 2 месяца. С одной квартирой заключен договор о рассрочке погашения задолженности. Если должники не будут погашать свои долги , мы будем вынуждены снова обращаться в суд. На 1 апреля 2018 года задолженность составляет 439 756,06 рубля .

По обучению сотрудников ТСЖ « ДРУГ»

В мае 2017 года по курсу « Нормы и правила по охране труда ,правилам технической эксплуатации тепловых энергоустановок потребителей и других НТД» проходил обучение и получил удостоверение мастер ТСЖ.

В январе и августе прошла обучение и получила сертификат на семинаре «Управление МКД , новое в жилищном законодательстве, актуальные вопросы» председатель ТСЖ. Всего на обучение сотрудников в 2017 году израсходовано 12750 рублей.

Выполнение сметы на содержание и ремонт за 2017 год.

Исходя их норматива 26,00 руб с 1 кв.м. площади на 2017 год было предусмотрено по смете на содержание и ремонт 3 382 637.52,00 рублей Потрачено 3 557593.39 руб Перерасход составил 174 995.87 рублей. В основном перерасход составил из расходов на приобретение материалов и ремонт мусорных камер.

Конкретно по видам выполняемых работ в том числе :

Зарплата уборщицы, дворника ,уборщика мусоропроводов вместе с расходами на спецодежду, инвентарь и охрану труда было предусмотрено 526026 рублей – израсходовано 510719.46рублей.

И хотя имеется и экономия по статьям 5,(это Затраты на управление составили 50 426.8 рубль.) в целом по содержанию и ремонту у нас допущен перерасход в сумме 174 955 рублей . В основном из-за незапланированного ремонта мусорных камер.

В итоге с ресурсоснабжающими организациями ( кроме ООО «ТК « Новгородская») мы расплатились полностью.

ТК « Новгородская» 3438 386.17 рублей – оплачено. Недоплата составила 1130 569.88 рублей, т.к за октябрь, ноябрь и декабрь были выставлены большие счета 1459 670.61руб и долг с весны был 700 000 рублей, а мы оплачиваем равными долями 1/12.

Всего ресурсоснабжающим организациям оплачено 5542 486 .26руб ( начислено 6 677970 руб) .

Итого расходов с учетом Ресурсоснабжающих организаций 9 100 079.65 рублей .

Недоплачено жителями дома по справке ИАЦ на 31 декабря 2015 года 403122.08 рублей .

Председатель ТСЖ « ДРУГ»

Михайлова Л.Е.