Отчет о проделанной работе за 2013 год

Уважаемые собственники жилья, коллеги, соседи!

Мы собрались все вместе, чтобы обсудить те вопросы, которые нас волнуют, порадоваться тому, что уже сделано, найти пути решения проблем в нашем 768-квартирном доме.

Каждый из нас, приобретая в нем квартиру, хотел, чтобы это место стало для него и его семьи настоящим домом - комфортным и безопасным! Большинство из нас имеют довольно четкое представление о том, что такое комфорт и безопасность.

Основными факторами, определяющими работу правления, являются результаты работы ревизионной комиссии, которая проводила проверку в течение 2 недель. Ревизионной комиссии были предоставлены все условия для проведения проверки деятельности правления, в том числе бухгалтерские документы.

По заключению ревизионной комиссии работа правления признана удовлетворительной.

По работе правления

Состав правления был избран на общем собрании членов ТСЖ «Академия» путем заочного голосования 30.10.2012г. В состав правления вошли следующие собственники:

1. Адливанкин Борис Эдуардович
2. Артемьев Алексей Александрович
3. Забавин Алексей Борисович
4. Иванова Нина Брониславовна
5. Карпович Екатерина Николаевна
6. Осадчий Юрий Николаевич
7. Реутов Петр Анатольевич
8. Самбуренко Антон Борисович
9. Федосов Сергей Михайлович

На отчетном собрании в апреле 2013 года были озвучены обязанности каждого члена правления, поэтому останавливаться на этом я не вижу смысла. Хочу выразить благодарность всем членам правления за активную работу, которые всегда оказывали посильную помощь в работе. Огромную благодарность выражаю Довгань Л.В., которая помогала в работе с УК «Академия». УК делала неправильные расчеты при работе с должниками, а Лариса Викторовна помогала людям в написании возражений и новых расчетов. Также она оказывала огромную помощь правлению по работе с документами, что занимает очень много личного времени. Спасибо Бхабхе Мандипу за помощь и советы в разработке программ по учету ГВС и ХВС и электроэнергии. Спасибо Сагайдаченко Елене за замеченные замечания к фирме «Эллис» и помощь в поиске договора по отдаче земельного участка, который был в 2005 году. Долгушиной Елене спасибо помощь в подготовке к каждому собранию.

Работа правления носит стабильный характер. У всех имеется немалый опыт в хозяйственной и административной деятельности, в организации технического обслуживания,

работе с персоналом, контрагентами и собственниками жилого дома. Все вопросы решаются самостоятельно.

Открыт счет в банке ВТБ-24, где собственники помещений осуществляют оплату квартир на беспроцентной основе. Услуги банка оплачиваются из средств, получаемых от сдаваемых в аренду помещений и наружной рекламы.

Проведена огромная работа по переводу нашего дома на постоянное электроснабжение. Подготовлены документы в ЦРКП, ОАО «Ленэнерго» на выдачу акта технологического присоединения с мощностью для дома 1000 кВт.

Установлены электросчетчики, произведена их предварительная поверка, проверено оборудование в ГРЩ и все сопутствующее оборудование; восстановлены все чертежи по электроснабжению нашего дома, хотя УК «Академия» до сих пор не передала никаких документов. Проверены кабели от ТП до входа в дом с привлечением к работам «Кабельные сети». На сегодня подготовлены и сданы документы в Ростехнадзор. Восстановлены узлы учета ГРЩ 1, 2, 3, 4. За это огромное спасибо управляющей дома Кудрявцевой Галине Павловне, которая имеет все допуски по электричеству. Она очень грамотный и ответственный работник.

Проведен ремонт лифтов, замена тахометров, этажных кнопок, проведена наладка пусковой части лифтов.

Выполнен косметический ремонт консъержных дома, согласно сметы выполнен поэтажный косметический ремонт 1, 3, 4, 5 парадных дома (выборочно), а именно штукатурные, покрасочные работы, перекладка напольной кафельной плитки, укладка новой кафельной плитки.

Произведена замена входных дверей в 1, 2, 3, 4, 5 парадных с установкой новых домофонов на входе.

Сделана новая отмостка вдоль фундамента дома со стороны ул. Бутлерова и вдоль нежилых помещений.

Установлено новое металлическое ограждение вдоль тротуара по южной стороне дома.

Для детской площадки приобретены и установлены малые формы на сумму 50 000 рублей.

Произведена замена канализационных служб на техническом этаже, протяженностью 30 мп и в паркинге – 15 мп.

Покрашены козырьки по всему периметру дома, пристенные сапожки, вспомогательные двери в количестве 16 шт. Произведен частичный ремонт ступеней, произведена подготовка дома к зиме по плану требуемых мероприятий. В районе выезда из паркинга установлены зеркала и стойки. Произведен ремонт прижимных кнопок на лоджиях дома.

В 2013 году мы передали канализационные сети в дар городу на обслуживание. Это была очень трудная работа, которая длилась с сентября по ноябрь 2013 года.

Пришлось также восстанавливать все чертежи магистральной, внутренней дождевой канализации.

Вновь избранному председателю придется сдавать тепловые сети по такому же сценарию.

Идет напряженный, непростой процесс оформления в собственность земли нашего двора, который на сегодня принадлежит Призме, и я прошу собственников обратить на этот вопрос в бюллетене особое внимание.

Бухгалтерский учет в доме ведет Шеховцова Елена Анатольевна, начисление коммунальных услуг по жилым и нежилым помещениям – Макашова Анна Владимировна.

Привлечен расчетный центр «Эллис» по составлению и распечатке квитанций. Данная работа проверялась ревизионной комиссией, замечаний нет.

Финансовое положение

На сегодня размер задолженности собственников по коммунальным платежам составляет 3 378 000 рублей. «ГУП ТЭК СПБ» мы должны за отопление только за январь и февраль месяцы. По «Водоканалу» и ПСК долгов нет. С должниками у нас работает юридическая фирма «Жилинформколлект», и надо сказать, эффективно.

Также хочу обратить внимание к нашим домовладельцам с просьбой – не оставайтесь равнодушными к тем, наносит нам ущерб своими вандальными действиями: битье стекол на этажах, раскручивание доводчиков, дверных ручек, вынос и складирование мусора на этажах и т.д. Проблема с окурками, плевками, шум в ночное время, нарушение правил содержания животных, парковки автомобилей.

На 2014 год

1. Нужно утвердить план мероприятий:
   a. Ремонт 1 и 2 парадных;
   b. Замена входных дверей в диспетчерской;
   c. Ремонт кафельной плитки на этажах парадных;
   d. Ремонт ступеней;
   e. Ремонт покрытия на пандусах;
   f. Частично косметический ремонт в паркинге;
   g. Благоустройство детской площадки.

На эти цели согласно сметы 2014 года затраты составляют около 2 млн. рублей.

2. Утверждение тарифов
   Правление в течение 2 лет не предлагало увеличить тарифы. В данном случае приведен в соответствие размер начислений по тем статьям, по которым расход был выше начисления.

	Статья	2013 год	2014 год	
1.	Эксплуатация общих приборов учета	0,81	1,0	+0,19
2.	Обслуживание ПЗУ	0,53	0,83	+0,30

3.	Обслуживание ВПТ (паркинг)	-	3,15	+3,15
4.	Обслуживание вентиляционных установок в паркинге	-	2,20	+2,20
5.	Аварийно-диспетчерская служба	0,45	2,10	+1,65
6.	Управление многоквартирным домом	2,98	3,20	+0,22

Тариф управление многоквартирным домом включает в себя расходы на оплату труда бухгалтеру, председателю правления, расходы на приобретение офисных принадлежностей, обновление бухгалтерских программ и т.д.

Для домов, где управление осуществляет ТСЖ, качество облуживания и комфортность проживания значительно выше, что должно соизмеряться с фактическими затратами. Поэтому тариф нужно установить в соответствии с фактическими затратами на управление в нашем доме, что не означает повышение оплаты председателю правления, как это пытаются представить некоторые собственники дома, размер должен составлять 3 руб. 20 коп. с 1м^2.

В случае отсутствия кворума при проведения отчетно-выборного собрания членов ТСЖ в очной форме, голосование будет проводиться в заочной форме в полном соответствии с ЖСК РФ. Срок проведения заочного голосования устанавливаем с 01.04.2014г. по 30.04.2014г.

Выводы

ТСЖ управляет домом 2 года. За это время прошли суды с УК «Академия, в которых по всем искам были приняты решения суда в пользу ТСЖ «Академия». Основная задача, которую решало правление, сохранить нормальное техническое состояние и работоспособность оборудования дома, нормальную эксплуатацию его составляющих (лифтов, тепловых и инженерных сетей и т.д.), выйти из финансового кризиса, который создался из-за должников.

С этими достаточно сложными проблемами правление справилось. Дом находится в нормальном состоянии.

Самое главное, от имени правления и от себя лично благодарю тех жильцов нашего дома, которые по-хозяйски относятся к своему дому, за желание привести его в порядок, за ту помощь и поддержку, которую вы оказываете правлению в его работе.

Желаю нам с Вами успешной работы на благо, сохранение и улучшение нашего дома. Давайте превратим наш дом в надежную, уютную крепость, в которую всем нам будет приятно приходить.

С уважением,

Председатель правления ТСЖ «Академия»

Иванова Н.Б.

Товарищество собственников жилья «Академия» Бутлерова, 40 Санкт-Петербург

КОПИЯ ВЕРНА