

Доклад председателя ТСЖ « Коллонтай, 17» Черниковой Анны Юрьевны.

Уважаемые собственники и члены ТСЖ «Коллонтай,17» Вашему вниманию предлагается доклад Председателя действующего правления ТСЖ «Коллонтай,17» с отчетом о деятельности ТСЖ в период с 01 января 2015 года по 31 декабря 2015 года и внесении на рассмотрение Финансово-хозяйственного плана на 2016 год.

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ от 31 мая 2014 года в состав правления вошло 7 человек.

Черникова А.Ю., Председатель правления
Денисов А.Н.,
Гостев В.П.,
Чернега А.В.,
Каневский М.Ю.,
Туранская Е.Л.
Павловский В.В.

1. Правление осуществляет свою деятельность строго в соответствии с действующим законодательством:
 - Высшим органом управления ТСЖ является Общее собрание его членов и только его решения являются основой деятельности его Правления
 - руководящий орган Правление ТСЖ, а Председатель Правления, как и положено всего лишь обеспечивает выполнение его решений и при необходимости может быть смещен в любое время по решению Правления.
2. Продолжает действовать прозрачная, доступная для ознакомления система финансово-хозяйственной деятельности:
 - В соответствии с Законодательством своевременно исполняется и обнародуется вся проектная и отчетная финансовая документация в объемах требуемых Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
3. Продолжает бесперебойную работу инженерно-техническая служба.
 - регулярно проводятся осмотры общего имущества там, где есть возможность. Основной проблемой остается отказ некоторых собственников предоставить доступ к осмотру коммуникаций внутри квартир, результатом являются протечки, за которые расплачивается ТСЖ. В результате осмотров стояков ХВС, ГВС, отопления были выявлены множественные нарушения со стороны собственников, несанкционированные переделки.
 - Из-за чего и возникают проблемы с правильной эксплуатацией систем водоснабжения и системы отопления.
 - Например: неправильно установленный гигиенический душ (без обратного клапана) приводит к передавливанию горячей воды в систему холодной воды, тоже самое и электрический бойлер.(Из крана холодной воды течёт горячая).
 - При переносе батарей центрального отопления используется труба меньшего диаметра, из за чего нарушается циркуляция теплоносителя и до нижних этажей нужная температура не доходит., а врезка крана в проходной межэтажный стояк (байпас) при его закрытии приводит к отключению всего стояка отопления (с 1 по 17этаж).
 - При этом, устранять проблему соглашаются не все.

4. Текущий ремонт.

За отчетный период произведен большой объем работ по текущему ремонту. А именно:

Произведённые работы по текущему ремонту 2015г.

Ремонтные работы по плану: **4 457 591**
Заделка трещин между балконной плиткой
и в кирпичной кладке стен **207 700**
Замена подающего трубопровода **368 370**
Косметический ремонт фасадов в 15/2 и 17/4 **120 660**
Модернизация узлов учёта ТЭ **1 151 431**
Модернизация козырьков в 17/3 **98 000**
Монтаж водосборных желобов и
водосточных труб **100 420**
Прокладка линий связи к датчику наружного
воздуха **6 500**
Промывка 5 теплообменников **92 000**
Работы по замене розлива ХВС **744 374**
Ремонт и замена оборудования
мусоропровода **359 874**
Ремонт и покраска дверей в 15/2 и 17/4 **80 462**
Ремонт кровли **462 120**
Выплаты по протечкам **665 680**

5. Система контроля доступа (СКУД) и парковка:

По модернизации системы СКУД были выполнены следующие работы:

- в 15/2 - замена 3-х видеокамер с аналоговых на цифровые, в 1-й парадной установлен видеорегистратор
- в 17/2 – замена 3 –х видеокамер с аналоговых на цифровые
- в 15/1 - замена 2 –х видеокамер с аналоговых на цифровые
- на постах № 1 и № 3 - замена 2 –х видеокамер с аналоговых на цифровые, на посту № 3 – замена ЖК монитора (видеонаблюдение)
- в 17/2 и 15/1 установка дополнительных видеокамер
- в 17/3 - замена 2 –х видеокамер с аналоговых на цифровые

6. Как и в прошлом году на работах связанных с повседневным содержанием общего имущества, останавливаться подробно не имеет смысла. В течение всего периода эта деятельность была объектом пристального внимания со стороны Правления. Подбор и расстановка персонала, внедрение и разработка графиков, периодические проверки и осмотры, обеспечение необходимыми расходными средствами и материалами и т.д все было направлено на содержание комплекса в соответствии с Жилищным законодательством, санитарными и другими нормами.

7. О капитальном ремонте.

Изменения в Жилищном Кодексе вступившие в силу с 01 сентября 2014 года давали возможность нашему ТСЖ открыть свои спец.счета на капитальный ремонт на каждый дом. Но, проведенные в 2015 году общие собрания собственников каждого из домов не набрали квалифицированного большинства 2/3 голосов «За» и поэтому мы пока продолжаем платить за капитальный ремонт Региональному оператору

8. В 2015 году наше ТСЖ прошло проверку : Жилищной Инспекцией, Прокуратурой, ГУЖА, Роспотребнадзором.

9. Отчетная смета:

говоря об отчетной смете 2015 года следует отметить, что по итогам 2015 г. был на 2 510 537 руб. перекрыт перерасход средств за 2012-2013 год (в общей сумме 3 905 150 рублей, частично перекрытый в 2014 г. на 2 278 880 руб., который возник из-за увеличения расходов на содержания и текущий ремонт, а также из-за постоянного недобора средств по статье «Консьержи»). И это при том, что возникли новые расходы: так по предписанию ГУП «ТЭК СПб» мы были вынуждены провести модернизацию узлов учета в 17/2, 17/3, 17/4. Это обошлось, включая согласование с ГУП «ТЭК СПб» проекта модернизации 1 151 431 руб. Если бы мы не провели эти работы, при поломке приборов в зимнее время отопление и ГВС нам считали бы по нормативу, так как эти приборы больше не производятся и поверке практически не подлежат. Так же в ходе тщательного обследования состояния мусоропроводов выяснилось, что требуется более серьезный ремонт, но когда он будет закончен, мы сможем отказаться от услуг по мойке мусоропроводов и будем производить эти работы силами ТСЖ. По итогам 2015г. принято решение уменьшить тариф по статье «ТО системы доступа» до 450 руб., а также произвести перерасчет по статьям «Вывоз мусора» на общую сумму 180 124,00 рубля, «Санитарное содержание мест общего пользования» на 257 950,00руб., «Администраторы» на 161 031,92руб. и «ТО системы доступа» на 414 082,08руб. Общая сумма перерасчета в марте 2016г. составит 1 013 188,00руб. Средства, накопленные по ст. «Содержание и ремонт ПЗУ» в размере 501 306 руб. остаются на статье на предстоящую замену «таблеток» на RFID метки.

В марте 2015 года закончена работа Ревизионной комиссии. Отчет составлен и подписан работавшими членами комиссии. Дано положительное заключение о работе Правления.

10. Проект ФХП на 2016 год:

Он практически не изменен в плане тарифов. Будет лишь уменьшен тариф «Обслуживание СКУД» и в 2016 году составит 450 руб. .

11. Наши болевые точки:

- ЧИСТОТА: здесь все по-прежнему, больно смотреть на наших дворников выковыривающих окурки у дома 15/2, в этом доме и в 17/4 были разломаны все доски объявлений, и в 2015 г. ТСЖ было вынуждено приобрести и установить антивандальные. Существуют еще более вопиющие нарушения санитарных норм, на 10-м этаже во 2-й парадной в 15/2 постоянно выбрасывают мусор, бутылки, окурки прямо на лестничную площадку, мусор зачастую поджигают. В этом году Товарищество вынуждено осуществить покраску стен на черных лестницах, т.к. они были разрисованы «граффити», хотя предыдущий ремонт проводился всего 3 года назад и уже после этого разрисовали балконы 7-10 этажей . Правление призывает – берегите нашу совместную собственность, соблюдайте законодательство, уважайте права соседей!

- ДЕТСКАЯ ПЛОЩАДКА: Правление прикладывает все усилия для ее достойного содержания: выведена видеочкамера, летом выставляется пост охраны, постоянно проводятся работы по благоустройству, стригутся газоны и кусты, проводятся ремонтные работы. Но некоторые собственники упорно выгуливают собак, курят, распивают алкоголь. Наша охрана вправе лишь сделать замечание. Мы являемся обладателями своего маленького парка, берегите его, не проходите мимо, помогите поддержать порядок – речь идет о наших детях!

Уважаемые собственники! Мы в состоянии сделать нашу жизнь комфортнее и безопаснее, нужно лишь всегда помнить, что все мы являемся жителями многоквартирных домов и помимо наших прав есть еще и права соседей и их нужно уважать.

Прошу Общее собрание утвердить Отчетную смету 2015 и принять ФХП 2016, а также утвердить все остальные вопросы, вынесенные на голосование.

С уважением, Председатель правления ТСЖ «Коллонтай, 17» А.Ю. Черникова