

ОТЧЁТ

Председателя Правления ТСЖ «Невский 22-24»

О проделанной работе за 2018 год

г. Санкт-Петербург

« » апреля 2019 г.

Деятельность правления ТСЖ в 2018 году была направлена на обеспечение нормального функционирования всех систем дома, комфортного проживания населения и ведения бизнеса.

В истекшем году основным для Правления были следующие направления работы:

- управление домом, техническое обслуживание, эксплуатация, текущий ремонт общедомового имущества.
- взаимодействие с поставщиками энергоресурсов, с Администрацией района и с руководством ЖКХ.
- повышение безопасности и комфортности проживания для жильцов
- работа с должниками из числа собственников и арендаторов -бизнесменов.

В 2018 году на пяти заседаниях Правления обсуждались и намечались работы, которые необходимо провести в ближайшее время. Решения принимались коллегиально. Деятельность осуществлялась в соответствии с Уставом ТСЖ. По итогам оформлялись протоколы заседаний.

Благоустройство двора и придомовой территории

За 2018 год на территории двора были проведены локальные работы по восстановлению и ремонту дворового покрытия.

Работниками ТСЖ были ликвидированы образовавшиеся точечные провалы.

Силами Муниципального образования «Дворцовый округ» были посажены кусты и обустроены две цветочные клумбы. Осуществлялась подрезка кустов и стрижка газона, покраска ограждений газонов.

В течение всего года осуществляется уборка и помывка двора.

Зимой двор очищался от снега и ЖКС № 1 дважды вывозил его с территории.

Содержание дома

- Регулярно производятся технические осмотры кровли, фасадов и балконов. С целью обеспечения надёжности конструкций домов и иного оборудования производится текущий ремонт фасадов, кровли и водостоков. Фасады домов требуют капитального ремонта. За счёт средств собственников была проведена экспертиза фасадов. В 2018 году мы получили экспертное заключение. На основании его были подготовлены необходимые документы и переданы в Жилищный Комитет, Жилищную Инспекцию, КГИОП и Администрацию Центрального района для включения нашего адреса в программу плана капитального ремонта. Переписка о необходимости капитального ремонта фасадов и кровли ведётся ТСЖ с 2014 года. Сроки проведения капитального ремонта кровли переносились 3 раза. Начало работ по капитальному ремонту кровли назначено на 2020 год.

- Дом был своевременно подготовлен и сдан к отопительному сезону.

Паспорт готовности получен вовремя.

- Все парадные постоянно убираются, жалоб и нареканий нет.

- В составе ТСЖ есть две черные лестницы, которые требуют ремонта, но из-за длительных ремонтов, проводимых собственниками помещений пока нет возможности привести их в порядок.

- В целях безопасности ТСЖ постоянно принимает меры против несанкционированных выходов посторонних лиц на чердаки и кровлю.

- Для обеспечения безопасности жильцов ведется видеонаблюдение на дворовой территории, а в парадных установлены домофоны.

- Крыши домов очищаются от снега и сосулек, силами привлечённой организации и квалифицированными специалистами – альпинистами.

- Регулярно ТСЖ проводит обследование кровли, водостоков.

Проводятся ремонтные работы до наступления зимнего сезона:

были проведены мероприятия по техническому обслуживанию кровли, герметизации стыков, швов и восстановлению водосточных труб.

В связи с обильными снегопадами протечки случились на Невском 22 и 24, М. Конюшенная д.9.

Текущий ремонт

- Регулярно осуществляется техническое обслуживание лифтов. Все лифты освидетельствованы. В 2018 году проведён ремонт двух лифтовых подъёмников Невский 22, не подлежащих замене в ближайшие годы.

- В 2018 году по программе капитального ремонта заменён лифт М. Конюшенная д.5.

- В 2-х парадных М. Конюшенная д.9, Б. Конюшенная д.14 проведён косметический ремонт после замены лифтов.

- В 2018 году были продолжены ремонтные работы на системах отопления, холодного водоснабжения и водоотведения. Была заменена часть трубы ХВС, для увеличения диаметра ввода, что привело к улучшению водоснабжения для жильцов и нежилых помещений в доме Б. Конюшенной д.10.

- Большой объём работ, в том числе и аварийных, выполнялся силами сотрудников ТСЖ сантехника, электрика из материалов купленных ТСЖ в магазинах.

- Проводились работы по частичному ремонту и покраске фасадов. Идёт постоянная борьба с граффити, особенно в арках домов и фасадов по Невскому проспекту.

- Регулярно обследуются балконы и произведено окрытие аварийных участков строительной сеткой, во избежание несчастных случаев.

- Элементы декора (декоративные медальоны) на карнизах фасадов по Невскому пр. 22 и 24 требуют пристального внимания. Аварийные элементы демонтировались, а на места крепления наносился защитный слой.
- Ко всем договорам, заключенным по текущему ремонту прилагается фотофиксация «до и после ремонта».
- Полный перечень произведенных работ отражён в фактической смете за 2018 год и справочных материалах, подготовленных к собранию.

Финансовая деятельность

На основании годового бухгалтерского отчёта и проведенной ревизионной проверки:

Остаток средств на расчётном счёте в банке на начало 2018 г. составил 5877633, 42 руб.

Смета доходов и расходов на 2018 год была утверждена на общем собрании собственников 27 апреля 2018 года.

	План	Факт
В 2018 году Доходы ТСЖ составили	29 500 000 руб.	30 607 198, 43 руб.
Начисления:		
коммунальных платежей	12 000 000 руб.	12 986 600 руб.
на содержание дома	11 500 000 руб.	11 998 593, 91 руб.
Вывоз бытовых отходов	2 600 000, 00 руб.	2 923 567, 07 руб.
За размещение рекламы и интернет, антенн	6 000 000 руб.	5 622 004, 52 руб.

Доходы: По состоянию на 31 декабря 2018 года на расчетные счета поступило платежей за год 30 607 198, 43 руб.

Задолженность жильцов и арендаторов перед ТСЖ составляла:

На начало года 4 176 530 руб.

На конец года 4 615 242, 66 руб.

Собственники платят за тепло и воду по показаниям приборов учёта.

Расходы факт за 2018 год составили _____ 28 519 990, 08 руб.

в том числе:

за коммун. услуги (отопление, водоканал, ПетербурГаз) _____ 11 380 291,13 руб.

-Вывоз мусора _____ 2 923 567, 07 руб.

-мытьё фасадов и окон _____ 7500 руб.

-Ремонт общедомового имущества _____ 963 329, 00 руб.

-ТО , ремонт и освид.лифтов, диспетчериз. _____ 934 558, 78 руб.

-сброс и вывоз снега _____ 399 830, 00 руб.

-услуги банков _____ 256 912, 74 руб.

-услуги по коврикам в парадных _____ 71 304, 00 руб.

-телетрансляция, телефонная связь, интернет _____ 170 324, 26 руб.

-аренда офиса ТСЖ _____ 1 056 472, 31 руб.

-заработная плата сотрудников _____ 6 766 636, 73 руб.

-Отчисления В ПФР и ФСС, НДФЛ и НДС налог на прибыль,

УСН и имущество _____ 1 983 553, 49 руб.

-Приобретено стройматериалов и инструментов _____ 600 086, 68 руб.

-обслуживание домофонов _____ 85 900, 00 руб.

-Прочие расходы (хоз. тов., канцелярия, орг.техника, видеонаблюдение, обучение сотрудников, дератизация, госпошлина) _____ 299 116, 68 руб.

- экспертиза фасада (окончательный расчёт) _____ 579 245, 30 руб.

- изготовление нового тех.паспорта дома _____ 134 761, 91 руб.

Остаток средств на расчётном счёте на конец года составил _ 7 964 841, 77 руб.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками (ЛЕНЭНЕРГО) составила :

На начало 2018 года 8 423 182, 72 руб.

На конец 2018 года 0 руб.

До 2018 года у ТСЖ было бездоговорное потребление электроэнергии на ОДН и нам считали по нормативам. Задолженность образовалась за счёт того, что ЛЕНЭНЕРГО провело реконструкцию своих сетей на территории нашего двора и выставило нам счета по сечению кабеля на сумму 8 423 182, 72 руб.

ТСЖ оспорило этот факт и учитывая, что на тот момент уже велись работы по подготовке заключения договора с ЛЕНЭНЕРГО и установке общедомовых счётчиков, мы сумели убедить ЛЕНЭНЕРГО пересчитать нам задолженность по нормативу с гарантией оплаты в течении 3 дней.

ЛЕНЭНЕРГО согласились с нашими доводами и снизили сумму задолженности до 488 846, 48 руб.

Работы по переходу на договорное потребление электроэнергии были закончены и договор с ЛЕНЭНЕРГО заключён 27 декабря 2018 г.

Задолженность собственников перед ТСЖ по коммунальным платежам на начало 2018 года составила 4 178 271, 35 руб.,

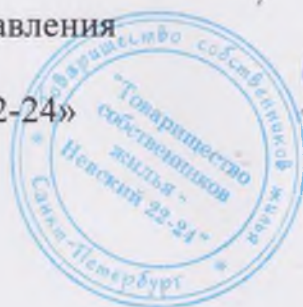
на конец года 4 615 242, 66 руб.

ТСЖ постоянно проводит работу с неплательщиками в соответствии с законом, взыскиваем долги в досудебном и судебном порядке, иногда суды затягиваются на долгий период. Список исков ТСЖ о взыскании задолженности представлен в материалах к собранию.

Все начисления по жилищно-коммунальным услугам производятся собственникам и арендаторам в соответствии с тарифами, утверждёнными Тарифным Комитетом Санкт-Петербурга. Никаких дополнительных начислений ТСЖ Невский 22-24 **не производит**. Деятельность ТСЖ регулируются Уставом и нормами действующего законодательства.

Председатель Правления

ТСЖ «Невский 22-24»



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Р.М. Бедоева".

Р.М. Бедоева

ОТЧЁТ

Председателя Правления ТСЖ «Невский 22-24»

О проделанной работе за 2018 год

г. Санкт-Петербург

« » апреля 2019 г.

Деятельность правления ТСЖ в 2018 году была направлена на обеспечение нормального функционирования всех систем дома, комфортного проживания населения и ведения бизнеса.

В истекшем году основным для Правления были следующие направления работы:

- управление домом, техническое обслуживание, эксплуатация, текущий ремонт общедомового имущества.
- взаимодействие с поставщиками энергоресурсов, с Администрацией района и с руководством ЖКХ.
- повышение безопасности и комфортности проживания для жильцов
- работа с должниками из числа собственников и арендаторов -бизнесменов.

В 2018 году на пяти заседаниях Правления обсуждались и намечались работы, которые необходимо провести в ближайшее время. Решения принимались коллегиально. Деятельность осуществлялась в соответствии с Уставом ТСЖ. По итогам оформлялись протоколы заседаний.

Благоустройство двора и придомовой территории

За 2018 год на территории двора были проведены локальные работы по восстановлению и ремонту дворового покрытия.

Работниками ТСЖ были ликвидированы образовавшиеся точечные провалы.

Силами Муниципального образования «Дворцовый округ» были посажены кусты и обустроены две цветочные клумбы. Осуществлялась подрезка кустов и стрижка газона, покраска ограждений газонов.

В течение всего года осуществляется уборка и помывка двора.