

# ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «УЮТНЫЙ ДОМ» О ПРОВЕДЕННОЙ РАБОТЕ В 2015 году.

Принят на Заседании Правления  
Протокол №1 от 14.01.2015 г.

В 2015 году проведено пять официальных (под протокол) заседаний Правления ТСЖ, на которых обсуждались и принимались решения по актуальным вопросам управления деятельностью ТСЖ. Неофициально (без протокола) Правление ТСЖ проводило заседание практически ежемесячно. Ежеквартально проводился анализ исполнения сметы доходов и расходов, исполнения плана работ по капитальному и текущему ремонту.

План по доходам и расходам выполнен в соответствии с утвержденной общим собранием членов ТСЖ сметой и решениями Правления. В 2015 году всего доходов было получено 10 302 376.38 рублей при плане 10 198 841.07 рублей, Расходов произведено на сумму 10 316 118.95 при плане 10 198 841.07 рублей. Общий перерасход средств составил 13742.57 рублей. Чистый доход от сдачи общего имущества в аренду, оказания собственникам различных видов услуг составил 1 134 495.33, по сравнению с прошлым годом дополнительно получено 306 045.33 рублей. Каждому собственнику за счет доходов от хозяйственной деятельности в целом за год было компенсировано расходов на один квадратный метр его площади 46.56 рубля. Общий доход от хозяйственной деятельности ТСЖ включая все виды доходов (переходящий остаток с прошлого года) составил 1 401 908.41 при плане 1 298 373.1рублей. Экономия денежных средств достигнута по статьям: административно-управленческие расходы 17780.85 руб. (канцтовары, обслуживание компьютеров, оргтехники, юридические услуги, услуги связи, повышение квалификации, представительские расходы на организацию детских праздников), инженерное и хозяйственное обслуживание 10875.35 руб. (за счет отсутствия расходов на вывоз снега), заработная плата сотрудников(10507.94), дополнительные расходы 44677.07 руб. (тревожная кнопка, налог на доходы, страхование). Также по статье дополнительные расходы произведены не планируемые расходы на поверку ОДПУ, замену трансформаторов тока, утилизацию ртутных ламп. За счет средств запланированных на текущий ремонт проведены все необходимые работы предусмотренные планом ограждения первой очереди двора. Установлено 320 пог. метров металлического ограждения забора, двое распашных ворот, одни откатные, пять калиток. Сделано ограждение в районе центральной арки для хранения велосипедов. Для уменьшения излишней нагрузки на откатные ворота, на основном въезде дополнительно установлен шлагбаум. Установлен пост охраны, смонтированы необходимые сети, для управления въездом и выездом, а также для визуального контроля всей придомовой территории. Проведена реконструкция дворовой территории, с организацией сквозного

проезда от паркинга до первого подъезда. На придомовой территории и в паркинге установлено 21 видеокамера. В помещении ТСЖ, на посту охраны установлены серверы хранения информации и два монитора. Для организации эффективного контроля были собраны сведения и составлены списки всех въезжающих на придомовую территорию автомобилей собственников и их постоянных гостей. Определены автомобили для ночной парковки, составлены договоры с собственниками и им выданы новые чип-ключи для въезда. Все подъезды, имеющие консьержей, были оборудованы прямой связью с постом охраны и диспетчером ТСЖ. По всему дому, в подвале, были установлены базовые блоки новой общей системы безопасности дома. Все возможности данной системы размещены на сайте ТСЖ. Стоимость указанных выше работ составляет: выполнены работы по обустройству проезда от паркинга до первого подъезда (319451.96 руб.), монтаж ограждения (243080.00 руб.), установка системы видеонаблюдения паркинга (135630.00 руб.), оборудование и монтаж системы видеонаблюдения, фиксации, пропуска во двор (637334.45 руб.).

В связи с очень большим числом жалоб и открытого противодействия со стороны собственников соседних домов членам Правления систематически приходилось участвовать в различных встречах, разборах, собраниях. По результатам жалоб собственников соседних домов законность действий ТСЖ проверялась различными государственными службами, в том числе МЧС - 3 раза, Роспотребнадзор - 1 раз, Земельный комитет - 1 раз, Жилищная инспекция - 1 раз, Администрация района - 2 раза. По результатам проверок никаких претензий к ТСЖ не было предъявлено. Все проверки признали отсутствие нарушений со стороны ТСЖ.

Для обеспечения контроля за въездом, выездом автомобилей, проходом пешеходов набран штат контролеров, разработаны необходимые инструкции и трудовые договоры.

В 2015 году силами работников ТСЖ практически полностью были заменены счетчики холодной и горячей воды в квартирах собственников. Для этого ТСЖ заключило договор по оптовым ценам на счетчики с дилером Зеннер-Урал.

В 2015 году ТСЖ прошла регистрацию и получила допуск в новую информационную государственную систему по мониторингу в сфере ЖКХ-ГИС ЖКХ. В данную систему были внесены все необходимые требуемые данные.

Проведены плановые сертификации и проверки лифтов.

В соответствии предписания энергонадзора в электрощитовых были проведены работы по замене 48 трансформатора тока. Во всех электрощитовых были проведены работы по проверке и протяжке всех болтовых соединений, зарядке огнетушителей.

Проведены работы по выявлению отслоившихся керамогранитных плит фасадных колонн. Каждая плита проверена на прочность крепления к поверхности, ненадежно закрепленные были удалены.

Проведены работы по благоустройству двора: высажено около 875 кустов рассады цветов, завезено две машины плодородной земли, заменены все старые урны на новые. Всего 18 штук.

Зимой на территории корта залит каток, регулярно силами ТСЖ проводится его очистка и заливка. На катке организована бесплатная школа юных хоккеистов. Регулярно проводилась обработка проблемных мест анти гололедным биологически чистым составом «Биофрост».

В 2015 году критически выросло количество мест повреждений мягкой кровли дома, ремонт мягкой кровли был произведен в 11 местах. Произведена покраска бордюров, ограждающих заборов детских площадок, сетки корта, металлических конструкций, скамеек с частичной заменой деревянных частей

В штате ТСЖ на конец года числятся 38 человек. Среднегодовая списочная численность составляет 51 человек, средняя заработная плата составляет - 10365 рублей (средняя по отрасли - 18511 руб.).

За 2015 год работниками ТСЖ выполнено 911 заявок собственников на выполнения различных видов работ в том числе: сантехника - 489, электрика - 312, хозработы и домофон - 110. Остается большое количество отказов по лифтовому хозяйству (2013 - 241, 2014 - 193, 2015 - 204).

Проведена обязательная ежегодная замена песка в детских песочницах. Систематически в течение года проводилась работа по уменьшению задолженности собственников за коммунальные услуги, должникам постоянно вручались письменные уведомления, заключались персональные договоры с должниками о рассрочке платежей.

В специализированном учебном комбинате прошли ежегодное обучение и аттестацию диспетчера ТСЖ, лифтеры.

Традиционно проведено два детских праздника – Новый год и Масленица с участием группы анимации горячим чаем, блинами, конкурсами и угощением для детей. Блины для праздника были предоставлены бесплатно кафе «Три Толстяка».

Вся информация о работе ТСЖ и проводимых мероприятиях размещается на сайте ТСЖ.

Средняя цена по дому оплаты содержания и коммунальных расходов, без оплаты работы консьержей, охраны в 2015 году составила – 51.34 руб.(2014 - 44.99 рубля за кв. метр), (2013 - 42.97 рубля за кв. метр).