

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «УЮТНЫЙ ДОМ» О ПРОВЕДЕННЫХ РАБОТАХ В 2011 году.

Принят на Заседании Правления
Протокол №1 от 01.02.2012 г.

1) Благоустройство:

- произведена очистка двора от снега с вывозом снега: объем – 600 куб.м.,
- в январе построена снеговая горка,
- завезен торф и обновлены газоны: 6 куб.м.,
- завезен песок в песочницы: 150 кг,
- разработан проект озеленения двора, произведен первый этап посадки деревьев и кустарников – 89 шт., многолетних цветов – 18 шт., однолетних цветов – 117 шт.,
- произведен ремонт ограждений двора (сварочные работы, восстановление) и покраска бордюров, заборов, урн, качелей,
- восстановлено асфальтовое покрытие на детской площадке, в центральной арке,
- приобретена газонокосилка и произведено кошение травы в летний период (2 раза за сезон),
- реализован старый мусорный бункер в счет оплаты за вывоз мусора на сумму 48 тыс. руб.
- закуплены новые евроконтейнеры для отходов, заасфальтирована площадка и установлен навес для мусорных контейнеров,
- произведен демонтаж части газона у 9 подъезда с последующим асфальтированием,
- залит каток и смонтировано освещение на нем.

2) Хозяйственные работы:

- сформирована материально-техническая база: закуплен инвентарь, спецодежда, материалы,
- осуществлена покраска дверей подъездов и дверей подвалов и тех. помещений,
- произведена уборка подвалов и чердаков от накопившегося за несколько лет мусора и металлолома,
- произведен ремонт дверей входной группы в 2, 6, 7 подъездах: вставка стекол – 5 кв.м. с заменой уплотнительной резины,
- заменено стекло на пластик в дверях 6 подъезда,
- заменены доводчики дверей в 2,3 подъездах,
- ремонт дверей в подъездах (выходы на лоджии): пружины, уплотнение, ручки, замки,
- изготовлены новые информационные таблички на подъезды,
- заменены практически все замки в дверях технических помещений (подвалы, чердаки),
- произведен ремонт и организован туалет для работников ТСЖ в 5 подъезде,
- проведено голосование и установлено видеонаблюдение в 4, 5, 6 подъездах,
- установлены новые колясочные съезды в 2, 3, 6, 7 подъездах,
- уложено новое щетинистое покрытие на входах в подъезды – 20 м.
- произведен ремонт и регулировка пластиковых дверей (выходы на лоджии) в 1 подъезде с заменой неисправных замков и ручек, резинового уплотнения,

- разработан макет информационных досок в подъезды с фирменным логотипом ТСЖ, в настоящее время ведутся переговоры с заинтересованными фирмами об их изготовлении и монтаже за их счет,
- разработан дизайн-проект информационных световых табло на подъезды, сейчас ведется их изготовление.

3) Сантехническое оборудование:

- восстановлена автоматика управления и перепрограммированы контроллеры управления общедомовыми узлами ИТП,
- восстановлено автоматическое управление циркуляционными насосами отопления второго ИТП,
- восстановлена система отопления мест общего пользования во всех подъездах,
- восстановлена работа и автоматика станции подпитки системы отопления второго ИТП,
- проведены работы по очистке стояков сливной канализации,
- проведена полная ревизия и ремонт всех задвижек,
- проведена очистка всех фильтров и грязевиков в тепловых пунктах,
- проведена полная разборка и очистка всех теплообменников системы отопления и ГВС,
- смонтирована теплоизоляция на трубопроводах ГВС и отопления в подвале – 74 м.п.,
- в тепловых узлах произведена частичная замена пришедшего в негодность двухслойного изоляционного покрытия разводки труб,
- заменены проржавевшие подводы от магистральных трубопроводов к стоякам – 30 шт.,
- заменен на новый неисправный циркуляционный насос ГВС во втором ИТП,
- произведено обследование с последующим капитальным ремонтом насосов: циркуляционных – 3 шт., подпитки – 2 шт.,
- заменен электропривод автоматического клапана обратного трубопровода первого теплового узла,
- произведена поверка и ремонт общедомовых приборов учета тепло энергии с их снятием и ремонтом,
- проведены работы по подготовке узлов ИТП к отопительному сезону, и получен допуск от поставщика тепла «Уралметпрома» на работу системы отопления и ГВС в зимний период,
- запущено отопление 28, 29 сентября,
- произведена замена 7 стояков ГВС на полипропиленовые трубы в 6, 7 подъездах- 245 пог.м.,
- заменена система обратного трубопровода ГВС на полипропиленовые трубы в 1, 4, 5, 8 подъездах и полностью в подвалах, всего 470 пог. м.,
- устранено 10 засоров канализации,
- произведены многочисленные сварочные работы по прорывам стояков ГВС с отключением воды, произведена частичная маркировка стояков ГВС и отопления в подвалах и на чердаках,
- проведена полная ревизия систем отопления вентиляции офисов и восстановлена система учета потребленного ими тепла с составлением актов допуска к эксплуатации в зимний период 2011-2012 гг.,

- произведено переустройство системы общедомового учета тепло энергии по двум ИТП от «Интерэнерго» на самостоятельное обслуживание ТСЖ (экономия 60тыс.в год).

4) Электрооборудование:

- получено предписание ОАО «Екатеринбургской электросетевой компании» на замену (поверку) всех общедомовых приборов учета э/э и трансформаторов тока в нашем доме в связи с истечением допустимого срока эксплуатации,
- на основании предписания проведена поверка всех общедомовых счетчиков э/э с их демонтажем и доставкой в органы контроля в количестве 22 шт.,
- заменено по дому и паркингу 1588 ламп накаливания, люминесцентных – 4 шт., ДРЛ (над подъездами) – 11 шт., ламп в аварийных выходах – 30 шт.,
- заменено электрооборудование в щитовых: фотореле – 3 шт., АВР – 1 шт., контактор – 1 шт.,
- проведен текущий ремонт выключателей, плафонов,
- восстановлено освещение в подвале и на чердаках,
- установлены энергосберегающие светильники, работающие на звук, в 1, 4, 5 подъездах в количестве 100 шт. (срок окупаемости одного такого светильника менее одного года),

5) Лифтовое хозяйство:

- проведено полное обследование лифтовых помещений,
- произведен аварийный ремонт пассажирского лифта в 1 подъезде – заменены тяговые канаты на сумму 24105,00 руб., ремонт дверей лифта в 6 подъезде после вандальных действий на сумму 3861,00 руб.,
- пройдена ежегодная плановая аттестация лифтов на допуск их к эксплуатации,
- произведено обязательное страхование лифтов, как опасных производственных объектов,
- разработано «Положение о производственном контроле»,
- разработаны «Правила пользования лифтами» и размещены в кабинах.

6) Паркинг:

- произведен ремонт входной двери,
- произведен ремонт крыши паркинга,
- произведена ревизия сантехнического, пожарного и электрического оборудования,
- восстановлена неработающая система принудительной вентиляции,
- установлены замки и ящики для корреспонденции,
- проведены сварочные работы и частично восстановлено водоснабжение системы пожаротушения паркинга,
- организована уборка завалов загрязнений с запасных выходов,
- заменен блок питания домофона и восстановлена его работа,
- произведена замена ламп освещения.

7) Фасад:

- проведено полное обследование фасадов,
- произведено удаление отслаивающихся частей штукатурного слоя с фасада дома с помощью альпинистов,

- демонтирована незаконно установленная вывеска «Уральских авиалиний».

8) Судебное производство:

- выигран судебный процесс ТСЖ «Прибрежный» по иску одного из собственников дома по возмещению вступительного взноса, банковского процента, процента за пользование денежными средствами, за неверно начисленную тепло энергию – проведено 9 заседаний,

- выигран судебный процесс о взыскании с шести злостных неплательщиков задолженности по коммунальным услугам – проведено 2 судебных заседания,

- 19 мая 2011 г. произошло отслаивание и осыпание частей штукатурного слоя фасада над «РусьБанком» на припаркованный автомобиль, в связи с чем ТСЖ привлекли в качестве ответчика. В результате судебного разбирательства к ответственности привлечен субподрядчик, выполнявший некачественные фасадные работы – проведено 6 судебных заседаний,

- проведена строительная экспертиза фасада,

- в судебном производстве находится разбирательство с 3-эт. пристроем к дому на предмет оплаты взносов на содержание и капитальный ремонт – проведено судебных 5 заседаний,

- подготовлен судебный иск к ТСЖ «Прибрежный» по вопросу о возврате взносов на капитальный ремонт,

-проведены многочисленные согласования со специалистами в Главархитектуре города по определению границ нашего земельного участка, получено Постановление Администрации г. Екатеринбурга об утверждении границ от 14.09.2011 г., в настоящий момент готовится межевание и постановка на кадастровый учет,

- произведено разбирательство с ООО «Интерэнерго» в ФАС России.

9) Кадры

- создана круглосуточная диспетчерская служба, осуществляющая контроль за лифтами, прием заявок на устранение неисправностей от жителей дома, контроль за обслуживающим персоналом.

За год принято всего 1008 заявок: на сантехнические работы – 440 шт., электромонтажные – 369 шт., хоз. работы – 112 шт., по лифтам – 221 шт.,

- укомплектован штат ТСЖ – 23 человека, средняя з/п – 9527,00 руб.

- разработаны трудовые договора и должностные инструкции для работников ТСЖ,

- разработана система обслуживания собственников персоналом ТСЖ по заказ-нарядам с выставлением в квитанциях отдельной строкой и оплатой только через банк,

- разработаны и внедрены единые цены на услуги ТСЖ для собственников и членов ТСЖ,

- по предписанию Ростехнадзора введена в штат должность лифтера, проведено специализированное обучение на курсах,

- проведено плановое обучение диспетчеров,

- проведена переаттестация диспетчеров,

- разработаны графики уборки в подъездах,

- переведены в штат ТСЖ консьержи первого подъезда.

10) Заключение договоров:

- разработаны формы и заключены договоры с организациями:

- на размещение рекламных вывесок: «Хозяюшка», «Шведские обои», «УралДент», «Феррон» запланировано на сумму 126000 руб., фактически получено 131000 руб.,
 - на размещение оборудования: «Акадо», «Олимпус», «Билайн», «Инсис», «Конвекс», «Планета», «МТС», «Мегафон», «Ростелеком», «Скайнет», «Кабинет» «Авантайм», «ИП Никишина» запланировано на сумму 192000 руб., фактически получено 209 480,00 руб.,
 - на размещение рекламы на квитанциях на сумму 2 000,00 руб.
- Всего заключено 50 договоров.

11) Финансы:

- задолженность собственников перед ТСЖ - 1587422 руб. на 1.01.12 г.,
 - задолженность ТСЖ перед поставщиками коммунальных услуг- 735654 руб. на 1.01.12 г.,
 - сформирован резервный фонд в размере 400 000 руб.,
- Получены дополнительные доходы по статьям:
- за содержание и капремонт офиса «МВ-куб» - 97144,02 руб.,
 - использование общего имущества 22480 руб.,
 - производство ремонтных работ 61516 руб.

Произведена экономия по статьям расхода:

- вывоз ТБО – 48 000 руб. (зачет по бункеру),
- обслуживание системы общедомового учета тепло энергии – 9000 руб. (за счет переустройства системы общедомового учета и отказа от услуг «Интерэнерго»),
- обслуживание системы дымоудаления – 120000 руб. (за счет обслуживания системы собственными силами),
- зарплата сотрудников – 287977,93 руб., в т.ч. з/п с отпускными 182494,96 руб. (138000 руб. экономия по ставке «Теплотехник» - обслуживание собственными силами, 44000 руб. экономия за временное отсутствие сантехника, электрика), налоги – 105482 руб.
- юридическое сопровождение – 20000 руб. (за счет самостоятельной подготовки основной массы юридических документов, участию в судебных процессах сотрудников ТСЖ),
- административно-управленческие расходы – 13000 руб.

За счет экономии по статьям и дополнительных доходов выполнены дополнительные внеплановые работы:

- ремонт тепловых узлов, установка энергосберегающих светильников, озеленение двора, удаление отслаивающихся частей штукатурного слоя с фасада дома с помощью альпинистов, ремонт лифтов, расходы на поверку общедомовых счетчиков электро/эн., переустройство системы общедомового учета тепло энергии.

12) Проведение Собраний и Заседаний:

- за год проведено 8 заседаний Правления.
- **ПОДГОТОВЛЕНО И ПРОВЕДЕНО ПЕРВОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ТАТИЩЕВА, 90 И ЧЛЕНОВ ТСЖ «УЮТНЫЙ ДОМ» И ПОДВЕДЕНЫ ЕГО ИТОГИ!!!**

В течение года проводились собрания по подъездам:

- 1-3 подъезд «Об ограничении проезда через территорию мусорной площадки» - положительное решение,
- 1 подъезд «О включении в штат ТСЖ «Уютный дом» консьержей и выставлении стоимости услуг в квитанции»,
- 2 подъезд «Об установке кондиционера» - отрицательное решение, в результате - был демонтирован кондиционер, установленный без согласования с ТСЖ,
«О замене стояков» – не состоялось, решение не принято
- 4 подъезд «О замене входной двери» – не состоялось, решение не принято
- 6 подъезд «Об установке видеонаблюдения» – принято положительное решение, произведен монтаж двух видеокамер, результат - задержаны злоумышленники, ломающие входные двери,
- 8 подъезд «О замене входной двери, установке видеонаблюдения и организации консьержной службы» - собрание состоялось, все решения приняты положительно.

ПРИМЕРНЫЙ ПЛАН РАБОТ ТСЖ НА 2012 ГОД

Жилой дом:

- замена обратного трубопровода 2,3,6,7,9 подъезд,
- замена регулирующей аппаратуры во втором ИТП,
- обустройство сливов и отмостки по периметру дома,
- изменение схемы освещения подвалов,
- установка информационных световых коробов на подъезды,
- обустройство помещения бухгалтерии,
- ремонт помещения диспетчерской,
- косметический ремонт подъездов,
- установка ограждения для въезда машин с улицы Сварщиков,
- озеленение дворовой территории,
- частичная замена ограждения корта, покраска,
- разработка проекта системы безопасности двора(ограждение, охрана, видео, освещение.)
- ликвидация мусоросборной площадки у второго подъезда,
- обустройство транзитного проезда от первого подъезда к паркингу, через четвертый,
- установка энергосберегающих светильников в кол-ве 200шт.,

Паркинг:

- восстановление автоматической системы пожаротушения,
- косметический ремонт,
- оборудование системы доступа,
- замена механизма поднятия входной двери,
- бетонирование сливов для отвода воды с крыши.