

Отчет правления ТСЖ «Крылья» об исполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества и финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Крылья» за 2019 год

Данный отчет сформирован по результатам деятельности ТСЖ за 12 месяцев, начиная с 01 сентября 2018 года по 31 августа 2019 года.

Всего за отчетный период выставлено собственникам:

- за техническое обслуживание 8 461 811 рублей;
- за потребленную холодную воду и канализацию 1 686 757 рублей;
- целевой взнос на текущий ремонт холлов 805 442 рубля;
- целевой взнос на устройство покрытия на детской площадке 1 067 268 рублей

Дебиторская задолженность собственников на 31.08.2019 г составляет 2 029 169 рублей, при этом в месяц начисления за содержание составляют 861 210 руб. Соответственно уровень оплат сложился в размере 83% от выставленных квитанций или 9 992 109 рублей. В рамках работы по снижению дебиторской задолженности Правлением организовано ведение претензионной и исковой работы с собственниками. За отчетный период было подано 36 судебных приказов на сумму 931 762 руб., принудительно взыскано через службу судебных приставов исполнителей 415 504 руб.

Фактические расходы на содержание и текущий ремонт (без учета расходов по целевым взносам) МКД Калинина 8, за 12 месяцев составили 7 799 570 рублей, что меньше чем в утвержденной смете затрат за отчетный период на 648 тыс. рублей или на 7,6 %.

Основная экономия в сумме 201 тыс. рублей, произошла по статье вывоз ТБО, (вывоз мусора), экономия сложилась по причине принятия на законодательном уровне решение об утверждении единого регионально оператора по выполнению данного вида услуг, однако механизм его работы не был до конца утверждён, мусор на протяжении декабря-января практически не вывозился, и выставленные счета были оплачены исходя из фактического объёма выполненных работ. Учитывая сложившуюся ситуацию, а также изменения ДЗ РФ, предложено выставять расходы за вывоз ТБО собственникам отдельной строкой, по фактическим затратам.

Экономия также сложилась по статье «расходы на содержание ТСЖ» на сумму 312 тыс, т.к. заработная плата Председателю правления ТСЖ не выплачивалась.

В строке «целевой взнос на благоустройство дворовой территории» указана фактическая сумма перечисленных денежных средств, а именно 542 тыс. рублей, т.к. по причине постоянной дебиторской задолженности собственников, ТСЖ «Крылья» по договоренности с подрядчиком заключило договор с отсрочкой платежа до декабря 2019 года. Общая сумма выполненных работ составила 1 067 тыс. руб.

В соответствии с мировым соглашением заключенным с МУП Водоканал г. Хабаровск, и в рамках выполнения текущего договора, последнему за отчетный период было перечислено 2 684 368 рублей.

Всего за отчетный период ТСЖ «Крылья» по всем своим обязательствам перечислило сумму в размере 11 832 693 рубля.

За отчетный период с 01.09.2018 по 31 августа 2019 г, ТСЖ «Крылья» осуществляло свою текущую деятельность по содержанию общедомового имущества МКД Калинина 8, г. Хабаровск. Все договора по содержанию МКД продлены с 2018 года, новых договоров по содержанию общего имущества ТСЖ не заключало.

За указанный период кроме текущего содержания общедомового имущества была проделана следующая работа:

По восстановлению теплового пункта:

- заменен циркуляционный насос системы ГВС МКД, который обеспечивает подачу горячей воды (вышел из строя)

- заменен электрический привод регулирующий подачу тепла в МКД

В рамках работ по восстановлению охранно-пожарной системы:

- восстановлен подпор воздуха и дымоудаления в лифтовых шахтах малого холла;
- частично восстановлена приточно-вытяжная вентиляция ;
- заменены приборы оповещения Орфей на 4 этажах МКД;
- отремонтирована и восстановлена автоматика вытяжной вентиляции подземной парковки;
- разделены системы контроля пожаротушения домовой части и подземной парковки;
- разделены на сектора и установлена автономная система пожаротушения подземной парковки;

- смонтирована и выведена система контроля и оповещения на пункт пропуска МКД;

Проведены следующие текущие ремонты оборудования и имущества МКД:

- неоднократный ремонт распашных ворот ограждения верхнего двора, из-за постоянной парусности, принято решение об их переделке, для обеспечения их безаварийной работы;

- неоднократный ремонт въездных секционных ворот подземной парковки, принято решение о выставлении счетов за ремонт исключительно собственникам парковочных мест;

- выполнен ремонт холлов технического этажа и малого холла 1 этажа (согласно проектам), с заменой керамогранита, потолочного покрытия, с проведением новой скрытой электропроводки, установкой светильников;

- восстановлено уличное освещение верхнего двора с заменой светильников на светодиодные;

- смонтированы прожектора над въездными воротами подземной парковки;

- произведен ремонт парапетов находящихся на кровли 19 этажа;

- выполнен монтаж роликовых колес на мусорные контейнеры;

- произведена частичная замена напольной плитки, имеющая значительные повреждения, на этажных коридорах МКД

- отремонтирована песочница ;

- смонтирован деревянный настил для обеспечения временного перехода, ведущего из верхнего двора МКД в сторону ул. Запарина.

В рамках работы с ООО «Управлением инвестиционных программ (застройщиком МКД) по выявленным строительным недостаткам, последними проведены следующие работы:

- выполнен ремонт примыкания подземной парковки и жилой части МКД, с демонтажем и последующем монтажом брусчатки, гидроизоляции верхнего двора, (так как в период эксплуатации было выявлено, что в период осадков происходит протечка и вода попадает в подземную парковку, также происходит и намокание стены жилой части дома);

- выполнен ремонт кровли 25 этажа: полностью заменена гидроизоляция, с демонтажем и последующим монтажом парапетов, установлена дополнительная гидроизоляция на вытяжной шахте;

- переделаны воронки ливневой канализации 19 технического этажа;

- ведется ремонт примыкания кровли над офисной частью МКД;

- частично восстановлены повреждения штукатурного слоя на балконных переходах и этажных коридоров;

В рамках работ по благоустройству:

- проведен монтаж новогоднего декора, на уличной части (установка елки, снеговиков, украшения фасада, уличных вазонов и т.д.), а также в большом холле 1-го этажа;

- смонтирована и установлена деревянная горка, с установлением щита «шелкунчик»

- в летний период организована высадка цветов в имеющиеся вазоны, и во вновь смонтированных навесных конструкций на малом ограждении;

- вывезен плодородный грунт на придомовые газоны, в рамках подготовки детской площадки для укладки резинового покрытия;

- осуществлён монтаж резинового покрытия на детской площадке, а также монтаж брусчатки по периметру песочниц. Выполнен монтаж дополнительной ливневки по периметру детских площадок, устанавливается баскетбольное кольцо, планируется установка ворот для мини-футбола;

- выполнены работы по нанесению на земельный участок выделенный под МКД «Калинина 8» точки для выявления фактических границ земельного участка. Выявлено соприкосновение с земельным участком ОАО «Транснефть», проведены соответствующие переговоры, подготовлен и согласован проект установки ограждения на нижнем дворе для парковки транспорта, принадлежащего собственникам МКД . Выполнен полный комплекс работ, за счет и силами ОАО «Транснефть».

Приложения:

1. Информация организации обслуживающей лифтовое хозяйство

2. Информация организации выполняющей работы по охранно –пожарной сигнализации

В 2020 году Правлением ТСЖ «Крылья» кроме организации текущей деятельности планируется следующая работа:

- провести ряд работ по устранению парусности ворот ограждения на верхнем дворе;

- провести комплекс мероприятий по систематизации парковки транспортных средств, нанести разметку на имеющихся парковках, установить ограничители парковки для организации беспрепятственного въезда на автопарковки и для беспрепятственного проезда специализированных транспортных средств;

- провести работы по благоустройству склона между «верхним и нижним двором»

- начать работы по замене деревянных дверей, выходящих на пожарную лестницу МКД, тем самым снизить теплопотери дома;

-считаем целесообразным в зависимости от сумм собираемых средств на текущий ремонт начать работы по покраске поэтажных лифтовых холлов;

- в случае принятия положительно решения собственниками на общем собрании, установить и смонтировать переход, ведущий из верхнего двора МКД в сторону ул. Запарина.

ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ «КРЫЛЬЯ»