

ОТЧЕТ

ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ПЕТЕРБУРГСКАЯ КЛАССИКА»

О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2023 год.

В своей работе Правление ТСЖ руководствуется решениями общих собраний членов ТСЖ, действующими нормами и правилами в сфере Жилищного законодательства, ЖК РФ, ГК РФ, Уставом ТСЖ.

Работа Правления ТСЖ направлена на обеспечение безопасного и комфортного проживания собственников и жителей дома. Максимально экономично использовать денежные средства и энергетические ресурсы, повышать качество обслуживания, прозрачность своей деятельности.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в соответствии с Налоговым Кодексом РФ, Уставом ТСЖ, Федеральными законами и постановлениями в сфере жилищного законодательства. Отчет Ревизионной комиссии представлен общему собранию членов ТСЖ.

Правлением принимались решения о выполнении работ в соответствии с принятой и утвержденной сметой поступлений и затрат на 2023 год. Организации, которые выполняли работы по текущему и аварийному обслуживанию принимались на заседании правления.

По техническому обслуживанию и содержанию дома в 2023 г.. выполнены следующие работы:

По статье «содержание дома» - работы отражены в отчете по смете за 2023 год на сайте ТСЖ и ГИС ЖКХ:

- закуплен и введен в работу ООО «Доминант» новый видеорегистратор для системы ВН дома и жесткий диск;
- установлены в помещениях консьержей, диспетчера, правления IP-телефонные аппараты, интернет связь предоставляет ООО «Инфотех»;
- закупленный ранее и установлен новый информационный стенд после ремонта в третьей парадной;
- восстановлен поручень после ремонта поставщиком ИП «Керимов Т.А.»;
- закуплены в ООО «Вивас» почтовые ящики и установлены ООО «ЕвроПитер»;
- установлена дополнительно дверь за шахтой лифта ИП «Григорьев И.А.»;
- застрахована гражданская ответственность за причинение ущерба в СПАО «Ингострах».

По статье текущий ремонт заменены полностью стояки ХВС и ГВС в третьей парадной жилого дома ООО «Монолит».

ООО «ЕвроПитер» выполнил строительно-отделочные работы в третьей парадной жилого дома (в т.ч. заменены фасадные окна и окно с дверью в помещение консьержной) и входной группы, заменив разрушенное бетонное покрытие на тротуарную плитку;

Закуплен в ООО «БлокСПб» облицовочный кирпич и ИП «Карпов Д.П.» выполнил работы на фасаде здания, заменив разрушенный кирпич.

Целевые средства Целевые средства в сумме 205413,34 руб. остаются на расчетном счете ТСЖ. Отчет об использовании целевых средств ранее размещен на сайте ТСЖ.

Санитарное содержание и благоустройство

Расторгнут договор с ООО «Скорпион» на услуги по уборке мест общего пользования. В рамках трудового договора оформлен штатный сотрудник. График уборки вывешен на информационном стенде.

Заключен так же трудовой договор на уборку придомовой территории со штатным сотрудником. Заключен договор с ООО «Бау Комфорт» на механизированную уборку территории от снега. В ООО «ТНК айс» закупается Био противогололедные средства безопасные для животных. Выполнена инвентаризация земельного участка СПб КУГИ для расчета арендной платы.

По жалобе жителей дома заключен договор с СПб ГУ СПП «Южное» на вырубку и утилизацию сухого дерева около калитки (выход на Московское шоссе). Закупается инвентарь, семена, удобрения, земля для ухода за газонами.

В летний период безвозмездно сотрудниками высаживаются цветы, кустарники на территории дома, облагораживаются и культивируются газоны, без привлечения сторонних организаций.

Работа по аварийному текущему ремонту.

В целях пожарной безопасности заменены все этажные электрощитки. С 2005 года с ООО «Ремэкспосервис» заключен договор на аварийное обслуживание дома (выходные и праздничные дни осуществляется выезд аварийной бригады).

Работа с РСО и обслуживающими организациями.

По статье «лифт». В соответствии с регламентом ежегодно проводится техническое освидетельствование 6 лифтов. По результатам освидетельствования в ООО «Промстройдиагностика» произвели замену тяговых канатов и платы открытия дверей. Лифты застрахованы в СПАО «Ингострах». ООО «Эксперт» выдал техническое заключение о необходимости замены лифтов, т.к они не соответствуют действующему регламенту. Принято решение о замене 6 лифтов производства «Могилевлифт» на лифты производства ООО «Метеор Лифт». ООО «СТРОЙЛИФТ» выполнил проектные работы на замену шести лифтов.

По статьям «отопление» и «водоснабжение» на ОДН

В связи с переходом на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями ТСЖ выставляются счета только на ХВС, ГВС, ВО, Отопление, потребленное в целях содержания мест общего пользования. Собственники самостоятельно передают показания квартирных счетчиков ГВС и ХВС, отслеживают потребление, оплачивают квитанции и своевременно поверяют счетчиководы. Должники лишены возможности как ранее пользоваться безнаказанно энергоресурсами, пени и санкции применяются непосредственно теперь только к ним.

Правление ТСЖ «Петербургская классика в целях исполнения Федерального закона №261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности» » для уменьшения затрат проводятся мероприятия по энергосбережению

Перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

№ п. п.	Наименование мероприятия	Цель	Применяемые технологии, оборудование и материалы	Эксплуат. оборудов.
1.	Промывка трубопроводов и стояков системы отопления (грязевиков) по окончании отопительного сезона	Рациональное использование и экономия тепловой энергии	Промывочные машины, сетевая вода	ППР
2.	Промывка пластинчатого теплообменника с полной разборкой и заменой уплотнительных прокладок перед началом отопительного сезона	Снижение потерь тепловой энергии, экономия потребления тепловой энергии	Промывочные машины и химреагенты	ППР
3.	Замена трубопроводов и арматуры системы отопления	Увеличение срока эксплуатации трубопроводов, снижение утечек и аварий	Замена металлических труб на трубы из современных материалов	ППР
4.	Модернизация шкафа управления	Автоматическое регулировка параметров в	Установка «VLT», своевременная замена	ППР и

	ИТП с заменой частотного регулятора насосов отопления и ГВС	системе отопления Рациональное использование и экономия потребления тепловой энергии	реле, пускателей и т.д.	периодическая регулировка оборудования
5.	Замена КИП – манометров, датчиков давления и температуры, расходомеров ГВС, установка воздухоотводчиков в верхних точках и установка автоматического регулирования параметров теплоносителя в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха	Автоматическое регулировка параметров в системе отопления и ГВС. Точный контроль за параметрами и потреблении теплоносителя. Рациональное использование и экономия потребления тепловой энергии	Закупка у Российских производителей манометров, датчиков давления и температуры, расходомеров	ППР и периодическая регулировка оборудования
6.	Замена ламп накаливания в местах общего пользования и ламп ДРЛ для уличного освещения на энергоэффективные лампы	Экономия электроэнергии улучшение качества освещения	Светодиодные, энергосберегающие лампы с возможностью автоматического выключения	Периодические осмотры дежурным электриком
7.	Установка утепленных дверей на технологических этажах с притвором и доводчиком	Снижение потерь тепла через дверные проемы Рациональное использование тепловой энергии	Индивидуальный заказ на утепленные, противопожарные двери с хорошим притвором, доводчиком и замком.	Периодические осмотры и своевременный ремонт
8.	Установка доводчиков на двери общего пользования	Снижение потерь тепла дверные проемы.	Прокладки, полиуретановая пена, ручки, доводчики, скобянные изделия	Периодические осмотры и своевременный ремонт
9.	Замена металлических стояков ХВС на трубы из ХПВХ с заменой запорной арматуры	Увеличение срока эксплуатации трубопроводов, снижение утечек и аварий. Рациональное использование ХВС. Снижение коэф. сопротивления в трубопроводе, и как следствие снижение нагрузки на повысительные насосы	Трубы ХПВХ высокого давления,	ППР и периодические осмотры.

Контроль за своевременным исполнением договорных обязанностей обслуживающими организациями: ремонт лифтового оборудования, систем ПЗУ, ОДС, ВН, АППЗ, СКПТ, и т.д.

Регламентные работы

Ежегодно с мая по август месяц ведутся работы к сдаче дома комиссии ГЖИ и Московской Администрации к следующему отопительному периоду. Поверяются или устанавливаются приборы учета, КИП, задвижки, насосы, окраска и маркировка, испытания систем и т.д. Ответственные лица проходят соответствующее обучение и сдают экзамены для допуска дома к отопительному сезону.

В соответствии с нормативными документами проводятся весенние и осенние обходы и осмотры здания, в случае необходимости и внеплановые осмотры, составляются акты, при обнаружении дефектов, нарушений планируются мероприятия по их устранению.

Статья «Диспетчерская служба»

В рамках принятой общим собранием тариф по статье «Диспетчер=консьерж» составляет 980,0 рублей с квартиры.- Правлением увеличена заработная плата диспетчерам в связи с принятием закона СПб о минимальной оплате труда и установлена 25000,0 рублей в месяц.

Диспетчерской службой ведутся журналы заявок, которые своевременно выполняются штатными сотрудниками-сантехником и электриком, при необходимости вызываются аварийные службы. Телефоны диспетчерской службы размещены на сайте ТСЖ и на информационных табличках.

Статья «Охрана территории»

Утвержденный тариф по статье «Охрана территории» без изменений на 2023 год. Участились случаи по вине автовладельцев и велосипедистов снос или подлом стрелы шлагбаума- за год смена стрелы-дважды, подлом стрелы -трижды. Увеличилась статья по ремонту оборудования (см. п. сметы 1.5). Просим быть более внимательными при подъезде на территорию дома.

О средствах капитального ремонта С 2014 г. в Товариществе средства на капитальный ремонт ежемесячно перечисляются на специальный счет, открытый в ПАО «Сбербанк». Общим собранием собственников принято решение о замене лифтов 2023-2024 году. Заключен договор с

ООО «Метеор Лифт» и перечислен аванс в размере 8 450 000,0 руб. Остаток денежных средств на 31.12.2023г составляет 6 522 790,29 руб.

О дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность отрицательно влияет на обслуживание дома и на выполнение запланированных задач. За несвоевременную оплату собственникам за год начислены пени и оплачены в сумме 198508,55 руб.

Правление ведет претензионную работу с неплательщиками. Для взыскания задолженности за услуги по содержанию жилого помещения направлены иски (кв.144, 30, 246-247,4Н).

По решению суда возвращена на расчетный счет ТСЖ госпошлина и затраты на юр. услуги: кв.12-20516,53 руб.; кв.20-14574,0 руб. кв.202-14357,0 руб.

О проверках государственных органов

В 2023 г направлены жалобы от двух собственников дома в Государственную жилищную инспекцию, Прокуратуру Московского района СПб, Администрацию Московского района, Жилищный комитет, Депутату ЗАКС, правоохранительные органы- о несогласии с принятым решением общего собрания по замене лифтов раньше окончания срока службы и в бездоказательном обвинении о нецелевом использовании денежных средств. В ответах- принято по решению общего собрания собственников.

У ТСЖ штрафные санкции и привлечение в административной ответственности и др. - отсутствуют.

Заключительные положения о Правлении ТСЖ

Правление ТСЖ открыто и честно выполняет свою работу. Своевременно и в короткие сроки отвечают на заявления и обращения собственников и жителей дома. Предоставляются документы для ознакомления жителям дома, проводит консультации по вопросам содержания дома и эксплуатации, о проверке или замене приборов учета, о регистрации, о компенсациях и получении различных документов ит.д. В соответствии с Уставной деятельностью проводятся заседания членов правления, где рассматриваются вопросы о мероприятиях направленных на выполнение решений общих собраний членов ТСЖ. Отдельно рассматриваются вопросы о должниках.

Размещается информация в ГИС ЖКХ. Работает сайт ТСЖ, где можно также ознакомиться с полезной для себя информацией.

Правление предоставляет документацию для проверки финансово-хозяйственной деятельности ревизионной комиссии своевременно и в полном объеме.

Правление ТСЖ действуют только в интересах собственников и жителей дома, улучшает качество жизни, по мере финансовой возможности и стремится сделать жизнь более безопасной и комфортной

Показателем работы Правления ТСЖ является безаварийная работа на системах энергоснабжения и отсутствием штрафных санкций со стороны контролирующих органов

Члены Правления приносят благодарность всем собственникам и жителям дома, которые поддерживают действующее Правление, которые предлагают свою помощь в решении разных вопросов, которые приносят пожелания, предложения и которые нас критикуют.

Спасибо всем собственникам, кто своевременно оплачивает квитанции за содержание жилого помещения. Только благодаря Вам выполняются все эти работы, а плодами трудов пользуются все.!!!!

Председатель Правления ТСЖ «Петербургская классика» подпись Федотова С.В.