

Отчет Правления ТСЖ о проделанной работе за 2011 год.

В 2011 было проведено 2 собрания-членов ТСЖ и собственников дома. В результате на собрании членов ТСЖ была принята смета ,на собрании собственников было принято " Положение о проживании" в доме.

1. Выявление и устранение недоделок, допущенных при строительстве дома

Установлены "маячки" на этажах, за ними ведется наблюдение, все изменения заносятся в отдельный журнал.

Сделан ремонт стен напротив лифта на 5-6 этажах (произошло отслоение краски). Работы выполнены застройщиком в рамках гарантийных обязательств.

Проводились работы на крыше, на тех. этаже, менялась кафельная плитка на этажах(в рамках гарантийных обязательств).

Велись работы по получению тех. документации от застройщика.

В 2012 необходимо произвести ремонт входа в ИТП, так как на стену попадает вода с улицы (дождь, снег) и весь слой штукатурки смывает.

В 2011 году были пролонгированы договора, заключенные ранее:

с ОАО "ТГК-9"(отопление+горячая вода)

За 2011 год израсходовано 476 ГКАЛ, средняя цифра за месяц - 39,6 ГКАЛ, в сравнении с 2010 г. (618 ГКАЛ) расход уменьшился. Считаем, что в 2012 году следует продолжать работу по сохранению тепла в доме - в том числе вести разъяснительную работу с жильцами, что проводилось в 2011 году.

Необходимо отметить, что начисление за тепло и горячую воду в ТСЖ проводится по факту - в зависимости от потребленных ГКАЛ в месяц, в результате чего оплата за тепло зимой существенно больше, чем летом.

В течении 2011 года проводились работы в ИТП (Индивидуальный тепловой пункт)

Произведены замены затворов, клапанов, фильтров, установлен частотный преобразователь,

установлен новый циркуляционный насос, прибор для управления системой подающих насосов. Информация о проводимых работах и стоимости оборудования вывешивалась на стендах в подъезде. Пройдена успешно ежегодная проверка теплового пункта, поверка манометров. Установлена местная сигнализация в ИТП - в 2011 году была попытка взлома ИТП, в результате неудачной попытки был сломан дверной замок.

В июне 2011 года проведена плановая опрессовка теплотрассы.

В 2012 году необходимо произвести замену обвязки насосов. Ориентировочная стоимость работ и материалов - 33 000 руб. Работы будут оплачиваться из резервного фонда. Планируется установка 2 светильников в ИТП. На случай непредвиденных расходов в ИТП предлагается использовать средства из резервного фонда.

Продлен договор с ООО "Новая городская инфраструктура Прикамья"(холодная вода)

В течении всего года каждые 3 месяца согласно действующему законодательству проводились сверки показаний счетчиков ГВС И ХВС. Выявлено, что в 40% квартир счетчики неисправны. В основном счетчики ГВС. В 2012 году необходима замена счетчиков ГВС, так как в большинстве квартир стоят счетчики от застройщика со сроком изготовления в мае 2008 году, т.е уже пройдет 4 года.

Продлен договор с ОАО" Пермэнергосбыт"

Произведено перепрограммирование счетчиков, проводились профилактические работы.

С целью экономии электроэнергии в подъезде установлены 3 датчика на движение. В 2012 году планируется сделать освещение во дворе дома (поставить 3 светильника).

Продлен договор с ЖЭУ "Юбилейный"

Тариф на услуги по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества жилого дома составил 9.30 руб на м2. Сюда входят инжиниринговые услуги, управляющий, дворник, аварийно-диспетчерское обслуживание, обслуживание сантехнического и электрического оборудования, опрессовка теплотрассы.

Пролонгирован договор с ООО "ЗападУралЛифт"

Проведено периодическое техническое освидетельствование лифта: эксплуатация лифта соответствует требованиям технического регламента. Лифт застрахован на год. Имеются много претензий к работе данной организации, в частности: ежемесячное техническое обслуживание выполняется нерегулярно, несмотря на существующий график. ООО "ЗападУралЛифт" является монополистом в области диспетчеризации в нашем районе. При расторжении договора с ООО

"ЗападУралЛифт" необходимо принять в штат и обучить вахтеров, что достаточно дорого. Тем не менее поиски альтернативной организации продолжаются, ведутся переговоры.

Заключен договор с Красильниковой М.В на оказание бухгалтерских услуг в марте 2011 года.

С июля 2011 года заключен договор на уборку мест общего пользования и услуги консьержей с ИП Шерстобитовой Е.Г., что в сумме составляет 25 000 руб. в месяц.

2. Работа с должниками по квартплате.

Всем собственникам, имеющим задолженности по квартплате более 3 месяцев, регулярно направлялись претензии с требованием погасить задолженность. Злостных неплательщиков нет. Тем не менее в 2012 году Правление планирует ввести пени за несвоевременную оплату.

3. Благоустройство территории.

На 2011 год планировалась установка видеонаблюдения по периметру дома и местах общего пользования, что и было выполнено .

Велись переговоры с компанией, которая осуществляла озеленение придомовой территории, на предмет отсутствия плодородного слоя почвы на газонах. Договорились о том, что земля будет привезена весной 2012 года (в июне 2012 года обещание было выполнено)

4. Договора на возмещение затрат и получение прибыли.

В 2011 году продолжалось действие договоров - с ООО "Вымпелком" - 500 РУБ В МЕСЯЦ (ДОМАШНИЙ ТЕЛЕФОН) И 250 РУБ С ООО "КОМСТАР" (КАБЕЛЬНОЕ ТЕЛЕВИДЕНИЕ И ИНТЕРНЕТ). Суммарная прибыль составляет 900 руб в месяц или 10 800 руб в год (включая договор с Реклама-мама, заключенный в 2009 г на 150 руб в месяц).

Написано письмо в ООО "КОМСТАР" об увеличении суммы возмещения (после проведения реконструкции оборудования), о требовании привести подъезд в нормальное состояние.

Отчет Правления ТСЖ за 2011 г.

Наименование	Сумма
ООО ЖЭУ «Юбилейный» (содержание жилья и тех. обслуживание)	292557.83
ООО УК «СЭЗ» (бухгалтерские услуги с 01.01.2011 по 28.02.2011 г.)	19760.72
ИП Красильникова М.В. (бухгалтерские услуги с 01.03.2011 по 31.12.2011 г.)	63700.00
ООО РЭП НТП (обновление бухгалтерской программы)	9000.00
ОАО «ТГК-9» (отопление+горячая вода)	450231.96
ИП Стецов Е.С. (снятие показаний для ТГК)	12000.00
ОАО ПермЭнергоСбыт (электроэнергия)	177844.40
ООО «Новая городская инфраструктура Прикамья» (холодная вода)	194030.55
Сбербанк	8400.00
ООО Запад Урал Лифт-Ремонт	69349.22
Страховая компания СКПБ (страховка лифта)	400.00
Освидетельствование лифтов	4900.00
Вознаграждение Председателя	69000.00
ИП Манакина Т.А. (вывоз мусора)	44660.00
ИП Шерстобитова Е.Г. (Консьержи+уборка подъезда)	125000.00
ФБУЗ «Центр дезинфектологии» (борьба с грызунами)	4849.80
ООО «Центр противопожарной защиты»	1900.00
ООО «Рос-Билдинг» (уборка снега)	5000.00