

**Годовой отчет
о деятельности правления ТСЖ «Солнечная поляна» в 2018 г.**

Уважаемые члены ТСЖ «СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА» и собственники жилья, соседи, друзья!

Мы собираемся вместе, чтобы обсудить те вопросы, которые нас волнуют, отчитаться перед Вами за выполненные работы, найти пути решения проблем в нашем доме.

В рамках своего доклада я хочу довести до вас информацию о хозяйственной и финансовой деятельности ТСЖ за прошедший период с января по декабрь и буду касаться вопросов, внесенных в повестку дня нашего общего собрания. Их перечень содержится в уведомлении о проведении собрания. Итогом нашей совместной работы сегодня должно стать ваше ответственное, конкретное решение по всем пунктам бюллетеня!

С 1997 года ТСЖ «СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА» прошла длинный путь от периода становления до организации практичного управления в форме ТСЖ, которое занимается эксплуатацией жилого дома. На сегодня у нас **62,06%** членов ТСЖ, и **37,94%** не члены.

Согласно штатного расписания ТСЖ трудится 22 человека постоянно, и 3 совместители по специальностям

1. Гл. инженер – 1
2. Гл. бухгалтер – 1
3. Бригадир – 1
4. Бухгалтер-делопроизводитель – 1
5. Юрист – 1
6. Диспетчер – 2
7. Сантехник – 2
8. Электрик – 2
9. Плотник – 1
10. Уборщица – 5
11. Дворник – 5
12. Рабочий по комплексному обслуживанию МКД – 1
13. Паспортист – 1

24 штатных работников

В ТСЖ разработаны и утверждены Положения об оплате труда, Правил внутреннего распорядка работников ТСЖ и должностных инструкции для каждого работника. В прошедшем году уволены: 9 человек - слесарь-сантехник - 2, дворники-разнорабочие 4, плотник, главный бухгалтер, уборщица, приняты 10 человек - дворники – разнорабочие 4, слесарь-сантехник – 2, уборщицы – 2, бригадир, рабочий по комплексному обслуживанию МКД.

Все сотрудники снабжены необходимыми инструментами и спецодеждой, а офис ТСЖ оборудован необходимым имуществом (мебель, компьютеры, телефоны). Для организации отопления, поставки горячей и холодной воды, обеспечением эл. энергией, работы лифтов, вывоза мусора, работы коллективной антенны и работы домофонов ТСЖ заключило необходимые договоры с поставщиками на 2019 год.

В 2018 году была проведена внеплановая выездная проверка с 19 ноября по 26 ноября отделом надзорной деятельности по Люберецкому району УНД и ПР МЧС России по Московской области. В результате проверки нарушений не выявлено.

Наряду с плановым тех. обслуживанием общедомового хозяйства, ТСЖ оказывает платные услуги по сантехнике и электрике по личным заявкам наших жителей. Порядок следующий:

- заявки принимаются диспетчером;
- заказ-наряд выписывается бригадиром ТСЖ;
- оплата производится через бухгалтерию;
- слесарем, электриком, плотником выполняется работа.

Цены на оказываемые услуги мы утвердили самые низкие в поселке.

Кстати – работникам категорически запрещено брать наличные деньги.

Правлением проведена большая работа по организации деятельности ТСЖ. Проведено 22 заседания членов правления, где рассмотрены вопросы по заключению договоров и дополнительных соглашений с поставщиками (на 2019 год на отопление и поставку горячей воды, дополнительное соглашение по переходу на 1/12 по оплате отопления (Люберецкая Теплосеть); холодной воды (Октябрьский водоканал), обеспечением эл. энергией (Мосэнергосбыт, Жуковские электросети), работы лифтов (ООО «Регион-лифт»), вывоза мусора (ООО «ЭкоЛайн-

Воскресенск»), работы коллективной антенны (Любтелемонтаж) и работы домофонов (Спецтехсервис), приобретение необходимого оборудования и имущества, прием, увольнение работников ТСЖ и ряд иных вопросов касающихся деятельности ТСЖ.

В прошедшем периоде в ТСЖ была организована работа конкурсной и общественной комиссий задача, которых состояла в определении победителей проводимых конкурсов по капитальному ремонту крыши 4 и 5 домов, ремонту подъездов и контролю проводимых работ по ремонту крыши.

Наряду с плановым тех. обслуживанием общедомового хозяйства, Правление приняло решение об оказании платных услуг по сантехнике и электрике по личным заявкам наших жителей. Для этого был разработан и утверждён прейскурант на дополнительные услуги. Хочется напомнить нашим жителям о недобросовестном отношении к общедомовому имуществу. Наше имущество, это не только наша квартира, но и наш двор, подъезд, лифт, все места общего пользования. И содержать его надо за наши деньги. В подъездах разрисовывают стены, ломают двери, лифты, почтовые ящики, домофоны. Надо общими усилиями бороться с вандалами, которые портят нам жизнь. Но не только имущество страдает от хулиганов. Не редко работники ТСЖ подвергаются оскорблениям от жильцов, арендодателей нежилых помещений, они накапливают долги за коммунальные услуги и содержание дома, к ним на основании закона принимаются меры воздействия, а они ничего лучшего не находят как оскорблять сотрудников ТСЖ.

В этом году было уделено внимание благоустройству территории наших домов: из подручных материалов и неэксплуатируемых автомобильных шин были сделаны красивые фигуры птиц и зверей, были созданы красивые клумбы и посажены цветы, однако владельцы собак выгуливают их по газонам, детской площадке, тротуарам, хотя рядом лес, несознательные жильцы выкапывают цветы, топчут клумбы. Давайте будем вместе облагораживать, и обустраивать наши дворы, клумбы привлекать молодежь, наших детей.

Сбор платежей за коммунальные услуги.

На 01 января 2019 года долг населения по коммунальным платежам составлял 3 973 833,12 руб. Управлением ТСЖ разработана методика работы с должниками в соответствии ЖК РФ, в этой работе принимают участие весь коллектив управления (гл.инженер, гл.бухгалтер, бухгалтер-делопроизводитель, диспетчер, юрист, электрик). Благодаря этому сбор платежей в месяц составляет 95 % - 105 % , что позволило резко уменьшить количество должников.

Однако не все жители наших домов понимают, что производить оплату поставщикам за предоставленные услуги: свет, тепло, ГВС, ХВС, пользования лифтами, вывоз мусора и другое мы должны до 15 числа каждого месяца. Некоторые собственники, около 15 % не оплачивают за квартиру по 2-3 месяца и считают это нормально, приходится напоминать по телефону об оплате, а за долги свыше 3-х месяцев ограничивать подачу электроэнергии.

Квитанции на коммунальные услуги подготавливаются в срок до 6 числа каждого месяца и доставляются собственникам помещений. Отчеты в налоговую инспекцию, пенсионный фонд, соц.страхования, Администрацию пос. Октябрьский предоставляются в установленные сроки. Обязательные платежи проводятся ежемесячно, без задержек. А так же силами бухгалтерии ТСЖ в полном объеме заработала Государственная информационная система

жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), что позволило жильцам оплачивать коммунальные услуги дистанционно.

Что мы сделали за период с января по декабрь 2018 г.

1. Техническое обслуживание общедомового имущества:

Для улучшения качества воды два раза в год (3-4 апреля и 8 сентября) проведена работа по промывке систем горячего и холодного водоснабжения домов. Усовершенствована технология промывки, что позволяет сэкономить расходы на общедомовые нужды и оперативно проводить промывку не только стояков, но и лежаков ГВС и ХВС. Составлено коллективное обращение к Губернатору МО и главе администрации г.о. Люберцы по поводу строительства станции обезжелезивания в поселке Октябрьском. Поскольку основная причина ржавой воды в наших домах, это то что Водоканал подает нам воду с содержанием железа 0,286 мг/л при ПДК 0,3 мг/л. На встрече с главой г.о. Ружичким В.П. в октябре 2018г. был днят вопрос о строительстве станции обезжелезивания в п.Октябрьском. Выставлялись претензионные письма о плохом качестве воды АО «Люберецкий водоканал» и АО «Люберецкая теплосеть» (в сентябре и декабре).

Произведена замена общедомовых приборов учета холодного водоснабжения в 4-х домах.

Обустроены пандусы д.5 и д.2 а так же лестничные марши (установлены перила, обложены плиткой и покрашены пандусы, восстановлено бетонное покрытие, покрашены входные двери, установлены перила, обложены плиткой и покрашены пандусы, восстановлено бетонное покрытие, покрашены фасады). Отремонтированы холлы д.4.п.2. 16 этаж, д.3.п.1. 2 этаж и д.5.п.1, 2 и 3 Восстановлено керамическое покрытие 139 кв.м. Отремонтированы цоколи и отмостки домов №2, 3, 4 и 5. Установлено 2 водостока на д.5 п.1 и 2. Отремонтированы урны на детской площадке. Установлено 8 светильников в подъездах.

Заменено 20м труб лежаков ГВС и 10 м системы отопления, 7 задвижек в системе ГВС. Проведена уборка подвальных помещений домов.

Проведено освидетельствование лифтов д.2, 3, 4 и 5 испытательным центром ООО «Экспертная организация Подмоскowie». Проведен ремонт грузо-пассажирского лифта д.5. п 1. с заменой тяговых канатов, шкива КВШ и отводного блока.

Проводился ремонт и замена участков трубопроводов, лежаков ГВС, арматуры, узлов и деталей сантехнического оборудования. Осуществлялась установка арматуры и вентелей для стравливания воздуха лежаков и стояков ГВС и отопления и для сокращения общедомовых расходов горячей воды при аварийных ситуациях. В рамках подготовки к отопительному сезону 2018-2019гг. проведена планово-предупредительная работа по промывке системы отопления и опрессовка труб отопления и горячего водоснабжения.

По заявкам проводился ремонт и очистка общедомовых стояков канализации.

Восстановлено остекление 43 дверей лестниц, разбитых вандалами. Утеплены все металлические двери подъездов.

Заменено 8 стеклопакетов, разбитых вандалами.

2. Проведены работы по энергосбережению. Утеплены все трубы в подвалах, технических этажах и подъездах. Получены классы энергоэффективности для домов №2, 3, 4 и 5. Проведена поверка общедомовых приборов учета тепловой энергии д.№4 и 3.

Заменены трансформаторы тока и общедомовые узлы учета эл.энергии в домах №2 и 3. Проведено техническое обслуживание ВРУ домов № 2, 3, 4 и 5 а так же поэтажных шкафов.

3. Проведен капитальный ремонт крыши и карнизов балконов д. №4, проводятся работы по кап. ремонту крыши и карнизов балконов дома №5, окончание ремонта планируется к июню 2019 года.

Проведены работы по восстановлению герметизации межпанельных швов 438 м.п. домов №2,3,4 и 5. Восстановлено покрытие карнизов балконов д.2-59, 2-178, д.3-298.

Пожарная безопасность. Обследованы системы оборудования пожаротушения, оповещения и дымоудаления домов. Восстановлен во всех подъездах пожарный водопровод и проверен на водоотдачу. Оборудованы 195 ПК пожарными рукавами т.е. все подъезды домов №2,3, 4 и 5. Для предотвращения кражи пожарных рукавов промаркированы и закреплены пожарные рукава в 90 пожарных ящиках дома №4 и дома №3. Оборудованы углекислотными огнетушителями 5 ВРУ. Проведены испытания пожарных лестниц и ограждений кровли дома №4 (1 раз в 5 лет). Работа по остальным домам продолжается. Проводились мероприятия по борьбе с захламлением путей эвакуации. Проведена повторная внеочередная проверка инспектором ГПН МЧС России по МО противопожарного состояния дома №4. Замечаний нет.

Благоустройство. Разбиты клумбы и посажены цветы на площади 240м.кв. Покрашены 12 лавочек, 400м ограждения, 12 фигур. Вывезено снега 780 м³. Восстановлена плитка тротуара дома

№2 и на детской площадке – 14 м.кв. Установлена детская качель на гибкой подвеске. Восстановлено металлическое ограждение спортивной площадки. Восстановлено асфальтное покрытие дороги и тротуаров 183 м.кв. Проведены работы по водоотведению дождевой воды с а/б покрытия возле дома №2 и детской площадки (установлены пескоприемники возле дома №2 и на детской площадке).

Подготовлены контейнерные площадки к разделному сбору мусора. Проведено оповещение жителей, что с 01.01.2019г. будет осуществляться раздельный сбор мусора. Обустроена контейнерная площадка плакатами и системой водоотведения.

Проведена дефектовка подъездов дома №4 и №2 для составления сметных расчетов по ремонту данных подъездов в 2019 году по губернаторской программе.

Закуплены 2 подметальные машины и 1000кг антигололедной смеси.

НАШ ПЛАН РАБОТЫ НА 2019 год.

1. Закончить капитальный ремонт кровли домов № 5.
2. Отремонтировать 5 подъездов домов №2 и 4 по губернаторской программе.
3. Провести работы по комплексному благоустройству дворовой территорий
4. Выполнение ремонтных работ лифтового оборудования ТСЖ «Солнечная поляна» на 25 лифтах в соответствии с актами обследования, проведение экспертизы 26 лифтов. Заключение страхового договора по 26 лифтам.
5. Продолжить работы по техническому обслуживанию и поддержанию работоспособности систем противопожарной защиты.
6. Проведение герметизации межпанельных швов по заявкам жителей.
7. Проведение озеленения придомовой территории.
8. Проведение работ по санитарному содержанию и планово-предупредительному ремонту внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.
9. Ремонт и замена асфальтного покрытия тротуаров возле домов. Продолжение работ по водоотведению. Оборудование пешеходных переходов и мест разворота спецтехники бетонными полусферами.
10. Ремонт и замена асфальтного покрытия отмостки возле домов.
11. Ремонт, замена участков трубопроводов, лежаков ГВС, арматуры, узлов и деталей сантехнического оборудования.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ «СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА»