

Отчет председателя правления ТСЖ «Солнечная поляна» на общем собрании собственников жилья 11 января 2020 г.

Уважаемые члены ТСЖ «Солнечная поляна» и собственники жилья!

Мы собрались вместе, чтобы отчитаться перед Вами за выполненные работы в 2019 году и обсудить вопросы, которые нас волнуют.

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, вынесенных 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! Нам необходимо выбрать новый состав правления и ревизионной комиссии. Прошу Вас внимательно ознакомиться с предложенным списком. В бюллетень голосования внесены все кандидаты, голосование идет отдельно по каждой кандидатуре. В бюллетене по каждому вопросу повестки дня даны варианты ответов. Прошу внимательно и ответственно отнестись к их заполнению.

Основными приоритетами в работе из года в год в том числе в отчетном периоде по-прежнему оставались – благоустройство нашего дома и прилегающей территории, комплексная подготовка дома к эксплуатации в зимний период, предоставление качественных коммунальных и других услуг и обеспечение комфортного и безопасного проживания.

Были, продолжены работы по энергосбережению, повышению эффективности использования энергетических ресурсов, а также осуществлены работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период.

Самое главное ТСЖ «Солнечная поляна» закончило год, как всегда и традиционно, без долгов перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, несмотря на то, что есть собственники, которые не всегда вовремя и в полном объеме оплачивают полученные услуги.

На сегодня у нас **64,58%** членов ТСЖ, и **35.42%** не члены.

Согласно штатного расписания ТСЖ трудится 21 человека постоянно, и 3 совместители по специальностям

1. Гл. инженер – 1
2. Гл. бухгалтер – 1
3. Мастер по обслуживанию и эксплуатации МКД – 1
4. Бухгалтер-делопроизводитель – 1
5. Юрист – 1
6. Диспетчер – 2
7. Слесарь-сантехник – 2
8. Электромонтер-электромонтажник – 2
9. Плотник-столяр – 1

10. Уборщица – 5
11. Дворник-разнорабочий – 5
12. Рабочий по комплексному обслуживанию МКД – 1
13. Паспортист – 1

24 штатных работников

В нашем ТСЖ изменился порядок работы сотрудников после разработки и утверждения Положения об оплате труда, Правил внутреннего распорядка работников ТСЖ и должностных инструкции для каждого работника. В прошедшем году уволены: 6 человек -слесарь-сантехник - 1, дворники-разнорабочих за несоблюдение трудовой дисциплины 4, бухгалтер-делопроизводитель -1, приняты 6 человек- дворники – разнорабочие 4, слесарь-сантехник – 1, бухгалтер-делопроизводитель -1.

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 договора с поставщиками на 2020 год.

Правлением проведена большая работа по организации деятельности ТСЖ. Проведено 20 заседания членов правления, где рассмотрены вопросы по заключению договоров и дополнительных соглашений с поставщиками, приобретение необходимого оборудования и имущества, прием, увольнение работников ТСЖ и ряд иных вопросов, касающихся деятельности ТСЖ.

В 2019 году, с 25 сентября по 29 сентября, состояние хозяйственной деятельности ТСЖ проверялась Территориальным отделом государственной жилищной инспекцией №21. Проверка проходила, по указанию администрации. По результатам работы инспекции в отношении ТСЖ выявлены незначительные замечания.

С 15 октября по 11 ноября была проведена так же плановая проверка пожарной инспекции всех домов. В результате проверки выписано предписание №378/1/255 по устранению нарушений требований пожарной безопасности от 11 ноября 2019г. в соответствии с которым в ТСЖ требуется:

- установить систему оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (автономные пожарные извещатели в квартирах – на кухне и в каждой комнате);

- отремонтировать пожарную сигнализацию и восстановить в каждой квартире два тепловых датчика и кнопку извещения о пожаре;

- восстановить работоспособность системы противодымной вентиляции;

- всем собственникам убрать с путей эвакуации мебель и др. предметы т.ч. коляски и велосипеды;

- убрать с путей эвакуации незаконно установленные двери;

- убрать (демонтировать) с лифтовых холлов кладовые и другие помещения оборудованные собственниками отдельных квартир;

- укомплектовать пожарные шкафы двумя пожарными рукавами и восстановить работу пожарного водопровода в автоматическом режиме;

- в подвальных помещениях установить противопожарные перегородки между секциями (двери).

Данные недостатки мы обязаны устранить до 01.06.2020г. В противном случае ТСЖ будет привлечено к административной ответственности (штраф юридического лица от 250 тыс. за каждый дом и оплата штрафа не освобождает от устранения недостатков).

Поэтому по инициативе правления организовано проведение общего собрания собственников помещений для решения вопросов по устранению выявленных недостатков.

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 платные услуги, разработано положение и порядок оказания услуг. Порядок следующий:

- заявки принимаются диспетчером
- заказ-наряд выписывается мастером ТСЖ
- оплата производится через бухгалтерию
- специалистами ТСЖ выполняется работа.

Цены на оказываемые услуги мы утвердили самые низкие в поселке.

Кстати – работникам категорически запрещено брать наличные деньги.

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: 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 2020 года долг населения по коммунальным платежам составлял 2 879 720,14 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, считая, ТСЖ благотворительным обществом или своих соседей меценатами, которые могут беспроцентно кредитовать их.

Уважаемые жильцы! Во избежание недоразумений, оплачивайте, пожалуйста, коммунальные услуги вовремя, до 10 числа месяца, следующего за истекшим и подавайте показания индивидуальных приборов учета своевременно.

На каждой квитанции обозначен электронный адрес, на который можно отправить показания, задать вопрос, высказать свое мнение и пожелание, а также получить в электронном виде квитанцию.

Почему потери по электроэнергии и воде не минимальные?

Потому, что показания снимаются не одновременно, т.е. получается разброс до недели между квартирными и общедомовыми счетчиками, а еще чаще встречается, что люди не до показывают свои показания счетчиков, и тогда наряду со своей работой сотрудникам ТСЖ приходится ходить по квартирам и снимать контрольные показания. Это, во-первых, во-вторых, в 2019 году подавляющее большинство поменяли квартирные водяные счетчики в связи с истечением меж поверочного интервала. Сегодня подошла очередь остальных.

Анализ работы, бухгалтерский учет за отчетный период подтвердили, что финансовое состояние ТСЖ является неизменно устойчивым, стабильным и платежеспособным.

То есть, с ресурсоснабжающими организациями мы рассчитываемся до 20 числа, несмотря на то, что некоторые собственники не вовремя вносят плату. Они считают, что можно уехать в отпуск, отремонтировать автомобиль, сделать другие траты, а заплатить за квартиру можно и потом. Ресурсы, жестко, но в рамках закона действуют в отношении потребителей. За просрочку платежа выставляют штрафные санкции. ТСЖ «Солнечная поляна» использует упрощенную систему налогообложения - доходы минус расходы.

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. Собственник помещения нашего дома в системе может открыть личный кабинет и видеть все расчеты на начисления по квартплате, а также производить ее оплату.

По состоянию на 11 января 2019 года на спецсчетах по капитальному ремонту во всем 4 домам 14 615 476,19 рублей, в кассе 0,00 рублей. За неосновательное обогащение, проценты за пользование чужими денежными средствами, взысканные решениями Арбитражного суда Московской области по делам № А41-27795/2019, №А41-81927/2019 с АО «Люберецкая теплосеть» в пользу ТСЖ «Солнечная поляна». Все это свидетельствует о правильной и открытой финансовой политике, проводимой в ТСЖ.

Что мы сделали за период с января по декабрь 2019 г.

1. Техническое обслуживание общедомового имущества:

Для улучшения качества воды три раза в год (23 и 24 января, 23 и 24 мая и 17 и 18 октября) проведена работа по промывке систем горячего и холодного водоснабжения домов. 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. Ружицким В.П. в октябре 2019г. был поднят вопрос о строительстве станции обезжелезивания в п.Октябрьском. Выставлялись претензионные письма о плохом качестве воды АО «Люберецкий водоканал» и АО «Люберецкая теплосеть».

Отремонтированы пять подъездов из них 2 подъезда дома №4 и 3 подъезда дома №2. (А именно заменены все светильники на светодиодные, заменены все почтовые ящики, заменены все пластиковые перила, покрашены все потолки, стены отремонтированы межэтажные силовые щиты и покрашены, восстановлено керамическое покрытие холлов, отремонтированы и покрашены двери в холлах, покрашены трубы и радиаторы отопления, отремонтированы все окна и балконные двери.

Произведен ремонт фасада д.4 (первый этаж).

Для инвалидов опорников установлены на лестничных маршах дополнительные перила (д.3 п.3 и д.4 п.2)

Восстановлено керамическое покрытие 128 кв.м.

Установлено 2 водостока на д.4 п.1 и 2. Отремонтированы урны на детской площадке. Установлено 12 светильников в подъездах.

Заменено 23м труб лежачков ГВС и 15 м системы отопления, 2 задвижек в системе пожарного водопровода. Проведена уборка подвальных помещений домов.

Проведено освидетельствование лифтов д.2, 3, 4 и 5 испытательным центром ООО «Экспертная организация Подмосковье». 15 лифтов требуют замены тяговых канатов, шкивов КВШ и отводных блоков, редукторов дверей, ограничителей скорости и их канатов, замена одного двигателя. Проведение данного ремонта предлагается провести за счет средств капитального ремонта.

Проводился ремонт и замена участков трубопроводов, лежачков ГВС, арматуры, узлов и деталей сантехнического оборудования. Осуществлялась установка арматуры и вентелей для стравливания воздуха лежачков и стояков ГВС и отопления и для сокращения общедомовых расходов горячей воды

при аварийных ситуациях. В рамках подготовки к отопительному сезону 2019-2020гг. 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 48 дверей лестниц, разбитых вандалами. Утеплены все металлические двери подъездов.

Заменено 6 стеклопакетов, разбитых вандалами.

2. Проведены работы по энергосбережению. Утеплены все трубы в подвалах, технических этажах и подъездах. Подтверждены классы энергоэффективности для домов №2, 3, 4 и 5. Проведена поверка общедомовых приборов учета тепловой энергии д.№4 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 дома №5. Проведено экспертное обследование крыши и карнизов дома №2. Экспертное заключение выложено на сайт ТСЖ. Как показало обследование - крыша требует капитального ремонта. Вопрос о проведении капитального ремонта вынесен на общее собрание собственников.

4. По программе благоустройства дворовых территорий восстановлено асфальтное покрытие всех тротуаров и частично дорог возле домов №2, 3, 4 площадью 2900 м.кв. Обустроена автомобильная стоянка на 10 машино мест.

5. По губернаторской программе построена детская площадка. Отремонтирована старая детская площадка и спортивная площадка.

6. Проведены работы по восстановлению герметизации межпанельных швов 232 м.п. домов №2,3,4 и 5. Восстановлено покрытие карнизов 3х балконов.

Благоустройство. Разбиты клумбы и посажены цветы на площади 240м.кв. Покрашены 12 лавочек, 400м ограждения, 12 фигур. Вывезено снега **380 м³**.

Заасфальтирована контейнерная площадка. Обустроена контейнерная площадка плакатами и системой водоотведения.

Восстановлены 2 подметальные машины и закуплено 1000кг антигололедной смеси.

НАШ ПЛАН РАБОТЫ НА 2020 год.

1. Осуществить капитальный ремонт кровли дома № 2.
2. Отремонтировать 3 подъезда дома №5 по губернаторской программе.

3. Провести работы по комплексному благоустройству дворовой территорий

4. Выполнение капитального ремонта лифтового оборудования ТСЖ «Солнечная поляна» на 15 лифтах в соответствии с актами обследования, проведение экспертизы 26 лифтов. Заключение страхового договора по 26 лифтам.

5. Провести ремонт систем дымоудаления и пожарной сигнализации.
6. Провести капитальный ремонт системы пожарного водопровода и подвалов всех домов.
7. Продолжить работы по техническому обслуживанию и поддержанию работоспособности систем противопожарной защиты.
8. Проведение герметизации межпанельных швов по заявкам жителей.
9. Выписать предписания собственникам на демонтаж незаконно установленных конструкций (дверей) и помещений (кладовых).
10. Проведение озеленения придомовой территории.
11. Проведение работ по санитарному содержанию и планово-предупредительному ремонту внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.
12. Продолжение работ по водоотведению. Оборудование пешеходных переходов и мест разворота спецтехники бетонными полусферами.
13. Ремонт и замена асфальтного покрытия отмостки возле домов.
14. Ремонт, замена участков трубопроводов, лежаков ГВС, арматуры, узлов и деталей сантехнического оборудования.

ТСЖ - самый эффективный, самый приближенный к нуждам жильцов и самый внятный, поддающийся контролю способ управления.

Хотелось бы, чтобы все жильцы помнили, что мы живем в общем для нас доме. Мы несем за него ответственность. Это наша непосредственная среда обитания, наша собственность. Будет ли она сохранена и передана нашим наследникам, или бездарно «проедена», зависит, прежде всего, от нас.

Пора нам всем понять, что в доме хозяева не Администрация, не Председатель, а именно люди, проживающие в нем, ведь никто более чем жильцы не заинтересован в комфортном проживании. Пожилые люди понимают, каким трудом доставалось им приобретенное жилье. Поэтому хотелось бы обратиться к нашему уважаемому подрастающему поколению.

Помогайте улучшать нам состояние нашего дома! Уважайте свой дом, берегите его и не позволяйте другим его разрушать! Вам дальше жить в этом доме. Каждый из нас в состоянии внести свою крупинку труда на благо своего дома: своевременно вносить установленные платежи, наводить порядок в подвальных помещениях, содержать в чистоте подъезды и придомовую территорию, принимать участие в субботниках, соблюдать этические нормы поведения. Только при выполнении этого минимума можно превратить свой дом в нормальное цивилизованное жилье.

Завершаю свое выступление с благодарностью за внимание и за доверие, которое оказывалось мне жильцами дома.

Работа председателя довольно трудная психологически, а Ваша поддержка, инициатива - это самое важное условие для преодоления трудностей.

Спасибо!

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ «СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА»