

ОТЧЁТ

о работе правления ТСЖ «Ленина, 28» в 2018 году, план работы на 2019 год к общему отчётно - выборному собранию собственников жилых и не жилых помещений, членов ТСЖ «Ленина, 28»

Работа правления ТСЖ в прошедшем году была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения, сохранности здания, содержания придомовой территории.

I. Организационная работа.

Организовано и проведено три общих собрания собственников жилых и нежилых помещений МКД:

- Отчётное очное собрание по итогам работы в 2017 году «2» марта 2018 года;
- Очно - заочное собрание июль 2018 года, Установка автоматизированного узла учёта управления системой отопления (АУУСО);
- Очно – заочное собрание 26 ноября 2018 года, оформление депозитного вклада средств капитального ремонта.

Проведено 8 заседаний правления ТСЖ. Рассмотрено 29 вопросов.

Подписано в 2018 году договоров с поставщиками коммунальных услуг, контрактов, договоров подряда, дополнительных соглашений, всего 61 документ.

Все заседания были посвящены хозяйственной деятельности, финансовому положению, подготовке дома к отопительному сезону, исполнению решений общих собраний по текущему и капитальному ремонтам, обеспечения сохранности территории (исковое заявление в суд по Постановлению Мэрии об установлении публичного сервитута на нашей территории), рассмотрению жалоб и заявлений.

Кадровая работа: в течение года уволен по собственному желанию 1 человек (дворник), принято - один человек.

II. Работа по текущему ремонту дома, содержанию технических средств и благоустройству. Выполнение Плана работ по текущему ремонту дома в 2018 году.

№ п/п	Наименование мероприятия	План тыс. руб.	факт тыс. руб.	экономиа перерасход (минус)	примечание
1	Обучение ответственного специалиста по вопросам пожарной безопасности	3,0	3,0		
2	Приобретение недостающих огнетушителей	2,0	не вып.	2,0	
3	Приобретение знаков и предупреждающих надписей	1,5	не вып.	1,5	
4	Монтаж системы пожарной сигнализации в тех. помещениях	21,0	не вып.	21,0	

5	Абонентское обслуживание пож. сигнализации	3,0	не вып.	3,0	
6	Установка противопожарных дверей	21,0	не вып.	21,0	
7	АО «Ростехинвентаризация» Техническая инвентаризация, + обследование дома, замеры	107,68	117,75	- 10,07	
8	Оформление паспорта фасада дома	55,0	70,0	- 15,0	
9	Текущий ремонт II подъезда	100,0	92,0	8,0	
10	Ремонт мембранной кровли	10,0	2,3	7,7	
11	Окраска ограждения территории дома	5,0	не вып.	5,0	
12	Ремонт подъездных козырьков с улучшением водостоков	6,0	не вып.	6,0	
13	Устройство водостока с подогревом и отводом воды в канализацию с кровли охранного помещения	25,0	13,55	11,45	
14	Ремонт части фасада – район охранного помещения. Коридора охранного помещения	5,0	не вып.	5,0	
15	Ремонт фановых труб на кровле дома	6,0	2,76	3,24	
16	Приобретение и монтаж предупреждающих табличек	2,0	2,0		
17	Изготовление и монтаж защитных устройств, предохраняющих контрольно – сигнальных устройств, электропривода ворот с окраской	2,0	2,0		
18	Замена доводчиков на павильоне ТБО на морозоустойчивые 2 шт., монтаж новых шарниров	3,5	3,5		
19	Выборочная замена трубопроводов, замена задвижек	10,0	не вып.	10,0	заменяли кап. ремонтом
20	Проектирование нового узла учёта тепла, расхода ГВ	15,0	15,0		
21	Замена прожекторов 2 шт. на освещение территории с ламп накаливания на светодиодные	3,0	3,0		
22	Приобретение двух видеокамер	10,0	2,5	7,5	приобретено 5 шт.
ИТОГО:		411,68	329,36		
Дополнительно выполненные мероприятия					
1	Изготовление топчана в охранное помещение		4,3		
2	Организация электронного доступа восточная калитка		7,3		
3	Приобретение и монтаж балансировочных клапанов на системе отопления		39,57		
4	Очистка тех. этажа, подвалов, кровли от мусора с погрузкой крупногабаритного мусора 4 раза		7,0		
5	Выполнение топографической съёмки территории дома		10,0		
6	Договор «Оказание услуг комплексного обслуживания организации, контроля за выполнением требований пожарной безопасности»		10,0		
7	ООО «Энерго- Сервис» проектирование автоматизированного узла учёта ХВ		8,0		
8	ООО «Спецэлектромонтаж» изготовление и монтаж системы ограничения доступа на территорию дома.		7,96		
9	Договор подряда «Замена трубы горячей воды технический этаж, кв. 20»		3,45		
10	Договор подряда «Монтаж дверных доводчиков и подгонка дверей трёх подъездов», вторые двери		2,41		
11	Договор подряда на слесарно – сварочные работы		5,17		

	А.В. Салагаев				
12	Договор подряда «Монтаж новых прожекторов, эл. проводки, осветительной опоры» П.П. Махоров		2,43		
13	Договор подряда «Монтаж трёхполюсных автоматов на ВРУ» П.П. Махоров		1,15		
ИТОГО:			108,74		

2. Благоустройство.

3.1. Сметой предусмотрено по разделу благоустройства территории: очистка территории дома в зимний период от снега с вывозом его на городской отвал. Расходы составили **26,7** тыс. руб.

3.2. На озеленение и семена цветов израсходовано **1 126** руб., посадка черенков роз и других многолетних растений, внесение удобрений.

Водоотведение (канализация). Не удалось решить проблему с канализацией во втором подъезде по кв. 32 многократное обращение к собственнику квартиры Лукницкому А.Н.. привести канализационный стояк в проектное состояние ни дали ни каких результатов

III. Капитальный ремонт

В соответствии с планом капитальных работ на 2018 год, утверждённых на общем собрании 19.03.2018г., выполнены работы капитального характера:

- Установка автоматизированного узла управления системой отопления с погодозависимым регулированием параметров теплоносителя в системе отопления (АУУ СО) в МКД, два узла на I; II и III; IV подъезды. Стоимость работ – **930 000,00** руб.

- Реконструкция автоматизированного информационно - измерительного оборудования системы учёта потребления коммунальных ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды). Стоимость работ – **299 392,00** руб.

- Один миллион рублей оформлен на депозит под **5,6%**.

IV. Выполнение работ по документальному обеспечению для дальнейшей эксплуатации МКД. Судебные решения.

4.1. По нашему заказу выполнен паспорт фасада дома, без которого решать вопрос капитального ремонта фасада с дотацией от города не представляется возможным. Стоимость – **60,0** тыс. руб.

4.2. Выполнена топографическая съёмка территории дома для обеспечения обоснования судебного иска по отмене Постановления Мэрии г.Новосибирска о публичном сервитуте открывающем территорию двора (проходной двор). Стоимость – **10,0** тыс. руб.

4.3. Выполнены проекты узлов учёта тепла, расхода ГВ и ХВ на базе современных приборов с установкой дистанционного контроля всех параметров. Стоимость – **23,0** тыс. руб.

VI. Финансовая работа

Исполнение сметы в 2018 году: по доходам, план - **1 965 886,44** руб.

факт – **2 034 011,78** руб.

по расходам – **2 154 001,62** руб.

перерасход – **119 989,84** руб., .

Обоснование перерасхода:

- оплата охраны дома план - 50,0 тыс. руб., факт - 115,0 тыс. руб.

- оплата госпошлины и юридических услуг 16,0 тыс. руб.

- приобретение балансировочных клапанов и монтаж, с целью регулировки системы отопления – 39,57 тыс. руб.

- приобретение микроволновой печи в охранное помещение – 2,89 тыс. руб.

- обслуживание системы автоматики отопления 6,0 тыс. руб.

Исполнение Сметы 2018 года отражены в Акте ревизии.

Правление рассмотрело «План работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества на 2019г.» и предлагает общему собранию рассмотреть и утвердить следующий набор работ:

I. Противопожарные мероприятия

Выполнению «Правил пожарной безопасности» ППБ 01-03 №390 от 25.04.2012 и ФЗ №69 от 21.12.1994.

1. Монтаж системы пожарной сигнализации в технических помещениях (эл. щитовых, тепловых узлах) с выводом в дежурное помещение охраны. Стоимость - **21,0** тыс. руб.

2. Установка противопожарных дверей, вход в подвал IV подъезда. Стоимость – **20,0** тыс. руб.

Всего расходы по разделу I составят – **41,0** тыс. руб.

II. Строительная экспертиза

1. Провести строительную экспертизу по кв. 62. Стоимость – **30,00** тыс. руб.

Всего расходы по разделу II составят – **30,00** тыс. руб.

III. Текущий ремонт дома

1. Текущий ремонт III подъезда, с масляной окраской окон. Стоимость - **100** тыс. руб.

2. Ремонт крыльца основного входа офисов. Стоимость – **20,00** руб.

Всего расходы по разделу III составят – **120,00** тыс. руб.

Энергобезопасность

Плановая замена квартирных электросчётчиков, по сроку эксплуатации, с целью снижения затрат собственников квартир, ТСЖ производит оптовую закупку 60 ед. электросчётчиков, ориентировочно стоимость составит **30,00** тыс.руб. Монтаж/демонтаж производит техник – электрик П.П. Махоров по ставке **300,00** руб. за один счётчик, оплата работ производится собственником жилья.

ИТОГО по всем разделам : 221,0 тыс. руб.

С целью финансового обеспечения выполнения плана текущего ремонта общедомового имущества в 2019 году необходим *Целевой взнос средств в течении всего года для собственников квартир и офисов в размере 2,70 руб./м².* За год сбор составит **228,88** тыс. руб.

Членские взносы членов ТСЖ «Ленина, 28» в 2019 году: **15,50** руб./м², в 2018 году - **14,0** руб./м². Общий сбор средств составит **18,20** руб./м², так же как и в 2018 году.

Справка:

а) Министерство труда и социального развития НСО в **2018** году оплачивало эксплуатационные расходы в размере **27,815** тыс. руб./месяц. В 2019 году **28,919** тыс. руб./месяц.

б) Административно – хозяйственный центр Западно – Сибирской ж. д. оплачивал в 2018 году **7,35** тыс. руб./месяц эксплуатационные расходы. В 2019 году размере **7,64** тыс. руб./месяц.

в) АО «Новотелеком» аренда тех. этажа (размещение оборудования и транзитная оптоволоконная линия **6,0** тыс. руб./год. Потребляемую электротенергию 100% оплачивает, из расчёта 100 Вт./час.

За счёт дополнительных поступлений от вышеназванных организаций смета увеличивается на **22 751,92** руб./год

Изменение в расходной части сметы:

С 01.01.2019г. для ТСЖ отменено льготное налогообложение 10%.

- Увеличение заработной платы низко оплачиваемым сотрудникам ТСЖ на 4%, на контроле налоговой инспекции;

- Целевое увеличение заработной платы инженеру ТСЖ А.В. Салагаеву (*обслуживание средств автоматизации системы отопления дома*) на **1767,0** руб.

По году рост фонда оплаты труда с налоговой нагрузкой составит – **157,35** тыс. руб.

Расходы на содержание квартир, офисов и ТСЖ в 2019 году увеличиваются по независящим от правления причинам:

1. Отменено льготное налогообложение для ТСЖ (увеличено на 10%);
2. Увеличение тарифов на все виды коммунальных услуг, это так же относится к оплате мест общего пользования (электроэнергия, вода);
3. Увеличение взноса на капитальный ремонт дома.

В смете доходов и расходов на эксплуатационное содержание дома, техническое обслуживание здания и мест общего пользования ТСЖ на 2019 год, произведена необходимая корректировка расходов по статьям исходя из фактических расходов в 2018 году и потребностей 2019 года.

Правление ТСЖ предлагает

1. Утвердить размер эксплуатационного взноса в размере **15,5** руб./м². с жилой и нежилой площади (*офисы*).

2. Утвердить для решения вопросов ремонта общего имущества МКД целевой сбор в размере **2,7** руб./м² с общей жилой и нежилой площади. Сбор средств производить в течении всего года.

Председатель правления  А.С. Одиноков