

Отчет по плану работ по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Балтийская 38 за
 2013-2014 год.

№ п/п	Содержание работ	Срок осуществления работ	Отметка о выполнении
1	Ежегодный осмотр приборов учета холодной и горячей воды в квартирах, проверка наличия пломб на приборах учета и контрольное снятие показаний.	ежемесячно	Проводится постоянно в течение года
2	Восстановление отмосток по периметру дома	июнь-август 2013 г	Выполнено частично
3	Прочистка внутридомовых канализационных сетей	Ежемесячно	Выполнено по мере необходимости
5	ТО теплообменников	Май-август	выполнено
4	Вывоз крупногабаритного мусора	Январь, апрель	выполнено
5	Завоз песка в песочницу, высадка цветов, газонной травы	Апрель-май	выполнено
6	Восстановление и покраска поврежденных частей качелей на летской площадке, покраска бордюров	Апрель	выполнено
7	Капитальный ремонт кровли дома	Июль-сентябрь 2013 г	выполнено
8	Установка латчиков движения в тамбурах	Июнь	В плане на 2013г выполнено
9	Замена дверей внутри подъездов	Август	В плане на 2013г выполнено
10	Установка антивандальных плафонов с энергосберегающими лампами на этажах	Апрель 2013	выполнено
11	Освидетельствование лифтов	декабрь	выполнено
12	Подготовка ИТП и системы отопления дома к осенне-зимнему сезону	С мая по сентябрь	выполнено
13	Установка кабель-канала на всех этажах каждого подъезда	Май-июль 2013	выполнено

14	Установка пластиковых окон в подъездах	Май-август 2013	выполнено
15	Генеральная уборка площадок для контейнеро-мусоросборников	Апрель-сентябрь	Июль 2014
16	Ремонт контейнеро-мусоросборников, установка новых	По мере необходимости	Выполнено частично
17	Покраска подвальных магистралей	Июнь-август	выполнено
18	Уборка и вывоз снега	По мере необходимости	По мере необходимости
19	Ежегодная аттестация сотрудников		выполнено
20	Юридические услуги	По договору	выполнено
21	Восстановление тротуарной плитки	июнь	выполнено
22	Разработка официального сайта ТСЖ «Взлетная 45» для обеспечения возможности свободного доступа к информации по управлению многоквартирными домами, согласно Постановлению Правительства РФ № 94 от 06.02.2012 г.		В плане на 2014 г.

Правление ТСЖ «Взлетная 45»

Отчет управляющего ТСЖ «Весенний»

Мы собрались вместе, чтобы обсудить те вопросы, которые нас волнуют, отчитаться перед Вами за выполненные работы в 2011-2012 году, совместно найти пути решения проблем в нашем доме.

Ознакомлю Вас с хозяйственной и финансовой деятельностью ТСЖ за прошедший период. Уважаемые собственники, хозяйственная деятельность Правления ТСЖ в отчетном периоде проводилась на основании сметы, плана работ, договоров, заключенных с ресурсо-снабжающими организациями. В товариществе состоит 120 квартир. Тариф на текущее содержание дома в отчетном периоде составляет 7 руб.50 коп.

Изучив порядок расчетов с поставщиками, нами в первую очередь были изменен порядок расчетов с Барнаульской Горэлектросеть, а в 2012г. с ООО «Лифтмонтажсервис», в результате чего услуги вычислительного центра 3,4% от поступивших платежей стал оплачивать поставщик, тем самым экономилась средства с текущего содержания.

ТСЖ «Весенний» переведен учет на упрощенную систему налогообложения. Тем самым получено освобождения от взносов в Федеральный фонд обязательного страхования 2013г.-5,1% , фонд социального страхования – 2,9%, снижены платежи в Пенсионный фонд -2% от фонда оплаты труда.

Получено освобождения от уплаты налога на землю.

За отчетный период выполнены и проведены следующие работы и мероприятия:

Сантехника:

- Проводилась частичная замена труб водоснабжения в подвальном помещении- 3177,04.;
- Установка шарового крана-1892 руб.;

- Для снижения утечек воды и снижения числа аварий проведена замена вышедших за время эксплуатации задвижек- 7274 руб;
- Постоянно с начала отопительного периода производилась регулировка подачи отопления специалистами ТСЖ;
- Регулярно производится обход квартир работниками ТСЖ и членами правления по снятию показаний индивидуальных приборов учета.
- Из-за халатности жильцов дома в канализацию попадают твердые отходы производится чистка канализационных колодцев аварийной бригадой Водоканала за отчетный период затраты составили 29 000руб.

Электрика

Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ"

Одна из первоочередных задач правления заключается в проведении разъяснительной работы с собственниками жилых и нежилых помещений, направленной на повышение сохранности нашего жилищного фонда, а также на снижение затрат на эксплуатацию дома. Прежде всего, речь идет об электрической энергии:

- Приобретены блоки освещения и установлены датчики движения в тамбурах
- Установлены антивандальные светильники, энергосберегающих лампы, заменен кабель .
- Постоянно производится в местах общего пользования замена сгоревших дросселей светильников, ламп, выключателей освещения.

Общая сумма затрат составила- 48006 руб. 03 коп.

В результате за счет внедрение энергосберегающих ламп, где свет должен гореть постоянно, установки фотореле и датчиков движения в местах общего пользования за год удалось снизить почти в 2 раза.

Общие работы:

- Произведена замена окон во всех подъездах затраты составили- 238159 руб.82 коп.
- Произведена замена входных деревянных дверей - 69000 руб.00 коп.
- Асфальтирование придомовой территории- 55000 руб.00 коп.
- Периодически проводятся работы по восстановлению, регулированию, ремонту сломанных дверей, доводчиков, по очистке крыш от мусора, покраске, штукатурке, работы по профилактической дератизации; восстановление мусорных контейнеров- 14314 руб.23 коп.

пожарной безопасности:

- обучение сотрудника противопожарной подготовке- 770 руб.
- покупка огнетушителей-780 руб.

Созданы условия работы сотрудникам ТСЖ. Произведен ремонт офиса, затраты которого составили - 21372руб.79 коп. Приобретена мебель на 26000 руб., жалюзи - 1500 руб.00 коп., факс- 5250 руб.00 коп. Для организации учета приобретена компьютерная программа 1 С «Предприятия» и ее техническое сопровождение за 10172 руб. и антивирусная программа – 990 руб. В 2012г. установлен «Контур» для электронной сдачи отчетности-1900 руб. год, канцелярские принадлежности на 5372 руб.05 коп., подключен телефон.

По мере эксплуатации приобретался инвентарь для дворника – 3975руб. 10 коп., моющие средства -1337 ру.91 коп., отремонтирована газонокосилка руб. В настоящее время куплен сварочный аппарат -8520 руб. 00 коп.

В настоящее время штат ТСЖ состоит: председателя, управляющего ТСЖ, бухгалтера, дворника. сантехника, электрика, и ответственного за лифты. Все работники приняты на работу по трудовому договору. Заработная плата производится согласно утвержденной сметы и штатного расписания.

Бухгалтерский учет ведется в полном объеме. Налоговая статистическая отчетность сдана в срок. Сумма заработной платы и налогов не превышают «Сметы доходов и расходов» Проверка расходования финансовых средств проведена за период 01.01.2011 по 31.08.2012г. членом ревизионной комиссией Князевой Надеждой Геннадьевной.

Правлением ТСЖ ведется работа с должниками по коммунальным услугам. Одни должники сменяют других. По состоянию на 15.08.13 - просроченная задолженность составляет – 183220 руб. 59 коп. в т.ч. по содержанию и текущему ремонту 45107 руб.40 коп. Задолженность за кв. 48 Шиятый И.В. сумма задолженности -52357 руб. 39 коп., кв.62 Суржик М.В.в сумме -27336 руб. 63 коп. кв.114 - Кочубеев А.Г. задолженность -21604 руб.31 коп. кв.46 Казарцев А.Ю. -14798 руб.82 коп. и т.д. Всем должникам направленные письма о погашение долгов в течение 10 дней или будем оформлять материалы в арбитражный суд. Еще раз напоминаем Вам, что своевременная оплата- это не только теплые, освещенные квартиры, но и чистые подъезды, благоустроенный двор.

По прежнему все работы по благоустройству на прилегающей территории ТСЖ выполняет своими силами без привлечения подрядных организаций. Была проведена покраска бордюров во дворе дома, детской площадки .Конечно, хотелось бы, чтобы жители дома принимали активное участие в благоустройстве дома, озеленении его, оформлении клумб, и чтобы дом 38 по ул. Балтийской был образцовым домом в г. Барнауле.

И еще, уважаемые собственники, прочитайте Жилищный кодекс, Правила внутреннего распорядка. Там написано, что категорически запрещено делать: мусорить, выбрасывать из окна окурки и другие предметы, оставлять перед подъездом машину более чем на 20-30 минут, курить на лестничных площадках. По - прежнему выгул собак на газонах, ступеньках в подъезд и пешеходных дорожках без уборки за ними экскрементов. Рисунки и надписи в лифтовых. Об этом, вроде, и говорить совестно.

Основная задача, которая стояла перед правлением- это техническая эксплуатация и содержание дома.

Благодаря усилиям членов правления и жителям дома а так же собственников нежилых помещений мы достигли определенных результатов.

Правление приносит благодарность всем , которые поддерживали и поддерживают правление, кто предлагает свою помощь, благодарит всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги. Спасибо, уважаемые жители, за Ваше внимание, терпение и благожелательность!

В заключении своего доклада хочу поблагодарить правление ТСЖ :

Правление ТСЖ подготовило проект бюджета для утверждения Общим собранием членов ТСЖ. Кроме того после снежной и суровой зимы и дождей в летний период выявились проблемные места на мягкой кровле-предстоит ремонт по замене кровельного материала;

Управляющий ТСЖ

М. А. Радионов