

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «УЮТНЫЙ ДОМ» О ПРОВЕДЕННОЙ РАБОТЕ В 2011-2012 годах.

Принят на Заседании Правления и Ревизионной комиссии

Протокол №1 от 17.01.2013 г. (Копия отчета выложена на сайте ТСЖ)

1) Благоустройство:

- произведена очистка двора от снега с вывозом снега: объем – 800 куб.м.,
- в январе 2011 построена снеговая горка,
- завезены плодородная земля, торф и обновлены газоны: 30 куб.м.,
- завезен песок в песочницы: 150 кг,
- завезен крупнозернистый песок и обновлено покрытие детских площадок 6 куб.м.,
- разработан проект озеленения двора, в 2011 году произведен первый этап посадки деревьев и кустарников – 89 шт., многолетних цветов – 18 шт., однолетних цветов – 117 шт., в 2012 в штат введена должность садовника, созданы 5 новых цветочных клумб на которые высажено более 400 цветов, продолжены посадки кустов и деревьев.
- произведен ремонт ограждений двора (сварочные работы, восстановление) и покраска бордюров, заборов, урн, качелей,
- восстановлено асфальтовое покрытие на детской площадке, в центральной арке,
- приобретена газонокосилка и производилось периодическое кошение травы в летний период (1 раз в две недели),
- в 2011 реализован старый мусорный бункер в счет оплаты за вывоз мусора на сумму 48 тыс. руб.,
- закуплены новые евроконтейнеры для отходов, заасфальтирована площадка и установлен навес для мусорных контейнеров, в 2012 году материал покрытия навеса был заменен на новый,
- произведен демонтаж части газона у 9 подъезда с последующим асфальтированием,
- ежегодно в зимнее время заливается каток, смонтировано освещение на нем,
- произведен частичный ремонт ограждения корта,
- в новогодние праздники устанавливается елка, в 2012 году для детей организовано празднование Нового Года с привлечением группы анимации,
- разработан проект водоотведения ливневых вод с крыши дома, определена стоимость этих работ,
- установлены ограждающие столбики на въезде со стороны улицы Сварщиков, разработан проект, изготовлены и установлены светящиеся стенды с номерами подъездов.

2) Хозяйственные работы:

- сформирована материально-техническая база: закуплен инвентарь, спецодежда, материалы, обустроено складское помещение, приобретены стеллажи,
- осуществлена покраска дверей подъездов и дверей подвалов и тех. помещений,
- произведена уборка подвалов и чердаков от накопившегося за несколько лет мусора и металлолома,
- произведен ремонт дверей входной группы в 2, 6, 7 подъездах: вставка стекол – 5 кв.м. с заменой уплотнительной резины,
- произведена полная реконструкция входных групп 1 и 6 подъездов,
- заменены доводчики дверей в 2,3,8 подъездах,
- произведен ремонт всех дверей в подъездах (выходы на лоджии): пружины, уплотнение, ручки, замки,
- восстановлено проектное заполнение армированным стеклом дверей лоджий подъездов,
- заменены практически все замки в дверях технических помещений (подвалы, чердаки),
- произведен ремонт и организован туалет для работников ТСЖ в 5,6 подъездах,
- установлено видеонаблюдение в 1,4,5,6 подъездах и паркинге,
- установлены новые колясочные съезды в 2, 3, 6, 7 подъездах,
- уложено новое щетинистое покрытие на входах в подъезды – 30 м,
- произведен ремонт и регулировка пластиковых дверей (выходы на лоджии) в 1,6,7 подъездах с заменой неисправных замков и ручек, резинового уплотнения,

- разработан макет, изготовлены и установлены информационные доски в подъезды и паркинг с фирменным логотипом ТСЖ, за счет ОАО «Ростелеком», изготовлены новые информационные таблички на подъезды,
- в 2012 г. по результатам весеннего осмотра, в двух местах крыши дома произведен текущий ремонт мягкой кровли,
- восстановлены все стекла в пожарных ящиках.

За 2011 год принято и выполнено 1008 заявок из них: сантехнические работы - 440 шт., электромонтажные - 369 шт., хоз. работы - 112 шт., по лифтам - 221 шт.

За 2012 год выполнено 982 заявки из них: сантехнические работы - 454, электромонтажные - 366, по хоз. работам и домофону - 162, по лифтам - 265.

3) Сантехническое оборудование:

- восстановлена автоматика управления и перепрограммированы контроллеры управления общедомовыми узлами ИТП,
- восстановлено автоматическое управление циркуляционными насосами отопления второго ИТП,
- восстановлена система отопления мест общего пользования во всех подъездах,
- восстановлена работа и автоматика станции подпитки системы отопления второго ИТП,
- произведена реконструкция контура нагрева горячей воды второго ИТП с заменой автоматического регулирующего клапана, что дало 20% экономию тепло энергии.
- проведены работы по очистке стояков сливной канализации,
- проведена полная ревизия и ремонт всех задвижек,
- проведена очистка всех фильтров и грязевиков в тепловых пунктах,
- проведена полная разборка и очистка всех теплообменников системы отопления и ГВС,
- смонтирована теплоизоляция на трубопроводах ГВС и отопления в подвале – 74 м.п.,
- в тепловых узлах произведена частичная замена пришедшего в негодность двухслойного изоляционного покрытия разводки труб,
- заменены все проржавевшие подводы от магистральных трубопроводов к стоякам,
- заменен на новый неисправный насос повышения давления на первой насосной станции,
- заменен на новый, неисправный циркуляционный насос ГВС во втором ИТП,
- произведено обследование с последующим капитальным ремонтом насосов: циркуляционных – 3 шт., подпитки – 2 шт.,
- заменен электропривод автоматического клапана обратного трубопровода первого теплового узла,
- произведена поверка и ремонт общедомовых приборов учета тепло энергии с их снятием и ремонтом,
- проведены работы по подготовке узлов ИТП к отопительному сезону, и получен допуск от поставщика тепла «Уралметпрома» на работу системы отопления и ГВС в зимний период,
- произведена замена 7 стояков ГВС на полипропиленовые трубы в 6, 7 подъездах, произведена замена всех подводов к стоякам горячей воды на полипропиленовые в 5 подъезде, полностью произведена замена металлических труб на полипропиленовые в системе обратного трубопровода ГВС, всего 1008 пог. м.,
- произведены многочисленные сварочные работы по прорывам стояков ГВС с отключением воды, произведена полная маркировка системы отопления и подготовки горячей воды в подвалах и на чердаках,
- проведена полная ревизия систем отопления вентиляции офисов и восстановлена система учета потребленного ими тепла с составлением актов допуска к эксплуатации в зимние периоды 2011-2012 гг., 2012-2013 гг.
- произведено переустройство системы общедомового учета тепло энергии по двум ИТП от «Интерэнерго» на самостоятельное обслуживание ТСЖ (экономию 60 тыс.руб. в год).

4) Электрооборудование:

- в 2011 году было получено предписание ОАО «Екатеринбургской электросетевой компании» на замену (поверку) всех общедомовых приборов учета э/э и трансформаторов тока в нашем доме в связи с истечением допустимого срока эксплуатации,

- на основании предписания проведена поверка всех общедомовых счетчиков э/э с их демонтажем и доставкой в органы контроля в количестве 22 шт.,
- заменено по дому и паркингу 3294 лампы накаливания, люминесцентных – 10 шт., ДРЛ (над подъездами) – 14 шт., ламп в аварийных выходах – 40 шт.,
- заменено электрооборудование в щитовых: фотореле – 3 шт., АВР – 1 шт., контактор – 1 шт.,
- ежедневно проводится текущий ремонт выключателей, плафонов,
- восстановлено освещение в подвале и на чердаках,
- установлены энергосберегающие светильники, работающие на звук, в 1,4,5,6,7,9 подъездах в количестве 280 шт. (срок окупаемости одного такого светильника менее одного года).

5) Лифтовое хозяйство:

- проведено полное обследование лифтовых помещений,
- в 2011 г. произведен аварийный ремонт пассажирского лифта в 1 подъезде – заменены тяговые канаты на сумму 24105,00 руб., ремонт дверей лифта в 6 подъезде после вандальных действий на сумму 3861,00 руб.,
- в 2012 году произведена замена масла в редукторах всех лифтов на сумму 16925 руб.
- во всех лифтовых кабинах установлены зеркала,
- в соответствии с предписанием при аттестации лифтов, подготовлена система ограждения крыш лифтовых кабин,
- пройдены все ежегодные плановые аттестации лифтов на допуск их к эксплуатации,
- произведено обязательное страхование лифтов, как опасных производственных объектов,
- разработано «Положение о производственном контроле»,
- разработаны «Правила пользования лифтами» и размещены в лифтовых кабинах.

6) Паркинг:

- произведен ремонт входной двери,
- произведен ремонт крыши паркинга,
- произведена ревизия сантехнического, пожарного и электрического оборудования,
- восстановлена неработающая система принудительной вентиляции,
- установлены замки и ящики для корреспонденции,
- проведены сварочные работы и частично восстановлено водоснабжение системы пожаротушения паркинга,
- организована уборка завалов загрязнений с запасных выходов,
- заменен блок питания домофона и восстановлена его работа,
- в 2012 году установлен новый специальный тяговый электродвигатель, новые тросы управления и выкатные ролики входных ворот,
- установлено видеонаблюдение,
- приобретен мощный пылесос Керхер, для влажной уборки.

7) Фасад:

- проведено полное обследование фасадов,
- произведено удаление отслаивающихся частей штукатурного слоя с фасада дома с помощью альпинистов,
- производится ежеквартальный осмотр фасадов с составлением соответствующего акта.

8) Судебное производство:

- выигран судебный процесс с ТСЖ «Прибрежный» по иску одного из собственников дома по возмещению вступительного взноса, банковского процента, процента за пользование денежными средствами, за неверно начисленную тепло энергию – проведено 9 заседаний,
- выигран судебный процесс с ТСЖ «Прибрежный» по иску о возврате сумм, уплаченных нашими собственниками за капитальный ремонт на сумму 1 633 000 рублей, заключено мировое соглашение о рассрочке выплат по решению суда на 18 месяцев с начислением соответствующих процентов на сумму долга в сумме 1 755 000 рублей,

- выиграны все судебные процессы о взыскании с девяти злостных неплательщиков задолженности по коммунальным услугам – проведено 5 судебных заседаний.
- выигран судебный процесс с собственником квартиры 97 на предмет его отказа предоставить доступ в квартиру работникам ТСЖ для замены стояка обратного трубопровода.
- 19 мая 2011 г. произошло отслаивание и осыпание частей штукатурного слоя фасада над «РусьБанком» на припаркованный автомобиль, в связи, с чем ТСЖ привлекли в качестве ответчика. В результате судебного разбирательства к ответственности привлечен субподрядчик, выполнявший некачественные фасадные работы – проведено 6 судебных заседаний,
- проведена строительная экспертиза фасада,
- закончено судебное разбирательство с 3-эт. пристроем к дому (собственник ООО «МВ-куб») на предмет оплаты взносов на содержание и капитальный ремонт – проведено судебных 7 заседаний. Судом признано, что пристрой, является отдельно стоящим зданием. В настоящее время ведется работа по перепроектированию и разделению сетей дома и отдельно стоящего здания.
- проведено три судебных заседания по иску к банку «Ренессанс Кредит» о размещении им рекламы на фасаде здания. В настоящее время дело находится в апелляционной инстанции,
- произведено разбирательство с ООО «Интерэнерго» в ФАС России о незаконном повышении тарифов.
- проведены многочисленные согласования со специалистами в Главархитектуре города по определению границ нашего земельного участка. Получено Постановление Администрации г. Екатеринбурга об утверждении границ от 14.09.2011 г., в настоящий момент данная работа закончена, участок поставлен на кадастровый учет, ведется работа по разработке проекта ограждения, охраны, видеонаблюдения территории двора.

9) Кадры

- создана круглосуточная диспетчерская служба, осуществляющая контроль за лифтами, прием заявок на устранение неисправностей от жителей дома, контроль за обслуживающим персоналом,
- укомплектован штат ТСЖ – 24 человека, средняя з/п –9901,00 руб. без учета налогов,
- разработаны трудовые договоры и должностные инструкции для работников ТСЖ,
- разработаны и приняты на общем собрании:
 - «Правила внутреннего трудового распорядка»,
 - «Положение об оплате труда и премирования работников ТСЖ»,
- разработана система обслуживания собственников персоналом ТСЖ по заказ-нарядам с выставлением в квитанциях отдельной строкой и оплатой только через банк,
- разработаны и внедрены цены на услуги ТСЖ для собственников и членов ТСЖ,
- по предписанию Ростехнадзора введена в штат должность лифтера, проведено специализированное обучение на курсах,
- проведено плановое обучение диспетчеров,
- проведена переаттестация диспетчеров,
- разработаны графики уборки в подъездах,
- переведены в штат ТСЖ консьержи первого и четвертого подъездов.

10) Капитальный ремонт:

По плану капитального ремонта выполнены следующие работы:

- выполнены ремонты 1,6,7 подъездов с реконструкциями входных групп, с установкой энергосберегающей аппаратуры, заменой керамической плитки, установкой новых отопительных приборов, стеновых панелей под камень, общей площадью 4500 кв. метров,
- в 1 и 7 подъездах на выходах на крыши установлены новые противопожарные двери,
- в 1 подъезде установлена новая противопожарная дверь на чердак,
- в 1 подъезде построено и укомплектовано новое помещение консьержной с видеонаблюдением,
- в 6 подъезде построено и укомплектовано новое помещение бухгалтерии,
- произведены работы по переносу лифтовых линий связи для обустройства временной диспетчерской во 2 подъезде,
- произведен ремонт ограждения корта, изготовлены новые баскетбольные щиты, приобретены новые баскетбольные щиты для детских площадок.

11) Финансы:

- Формирование доходной части бюджета ТСЖ происходило на основании смет, утвержденных собранием ТСЖ в 2011 году по следующим ставкам: содержание жилья – 17,84 руб., кап. ремонт – 2,88 руб., в 2012 году содержание жилья – 17,84 руб., кап. ремонт – 4,88 руб.
- Задолженность собственников перед ТСЖ по коммунальным платежам составила на 01.01.12 г – 399074 руб., на 01.01.13- 680738 руб.
- Средняя задолженность собственников за период 2011-2012 г.г. составила 640000 рублей в месяц.
- В соответствии решения общего собрания ТСЖ сформирован резервный фонд в размере 400000 руб. (используется в полном объеме на погашение задолженности перед поставщиками коммунальных услуг).
- Средняя стоимость содержания (включая коммунальные услуги) одного квадратного метра жилой площади с учетом всех затрат по дому составила: в 2011 году – 43,7 рубля, в 2012 году – 44,2 рубля.
- Разработаны формы и заключены договоры с организациями:
- на размещение рекламных вывесок: «Хозяюшка», «Шведские обои», «УралДент», «Феррон», ООО «Эталон», ОАО «Уральские авиалинии».
- на размещение оборудования: «Акадо», «Олимпус», «Билайн», «Инсис», «Конвекс», «Планета», «МТС», «Мегафон», «Ростелеком», «Скайнет», «Кабинет» «Авантайм», «ИП Никишина»,
- на аренду: ООО «Дубсин», ЧОП «ВСВ групп», ИП «Федоткин В.М.», ИП «Шумкова Л.П.».
- За счет дополнительной деятельности ТСЖ по использованию общего имущества дома получен дополнительный доход: в 2011 году - 421996 рублей, в 2012 году - 698436 рублей. Все дополнительные доходы были использованы на уменьшение расходов по содержанию дома.
- За счет экономии по статьям и дополнительных доходов выполнены дополнительные внеплановые работы:
- ремонт тепловых узлов, установка энергосберегающих светильников, озеленение двора, удаление отслаивающихся частей штукатурного слоя с фасада дома с помощью альпинистов, ремонт лифтов, расходы на поверку общедомовых счетчиков электро/эн., переустройство системы общедомового учета тепло энергии и т.д.
- Годовые сметы доходов и расходов ТСЖ были исполнены с профицитом: в 2011 году - 260056 рублей, в 2012 - 135477 рублей.

12) Проведение Собраний и Заседаний:

- за два года проведено 12 заседаний Правления ТСЖ. В 2011, 2012 году подготовлены и проведены общие собрания собственников Татищева, 90 и членов ТСЖ.

В течение двух лет проводились собрания по подъездам:

- 1-3 подъезд «Об ограничении проезда через территорию мусорной площадки» - положительное решение,
- 1 подъезд «О включении в штат ТСЖ «Уютный дом» консьержей и выставлении стоимости услуг в квитанции»,
- 2 подъезд «Об установке кондиционера» (салон красоты «Финесса» без согласования с ТСЖ установил кондиционер) - отрицательное решение. в результате - был демонтирован кондиционер. «О замене стояков» – не состоялось, решение не принято,
- 4 подъезд «О замене входной двери» – не состоялось, решение не принято,
- 6 подъезд «Об установке видеонаблюдения» – принято положительное решение, произведен монтаж двух видеокамер, результат - задержаны злоумышленники, ломающие входные двери,
- 8 подъезд «О замене входной двери, установке видеонаблюдения и организации консьержной службы» - собрание состоялось, все решения приняты положительно.
- 7 подъезд «О замене входной двери, установке видеонаблюдения» - собрание состоялось, все решения приняты положительно.