

**УТВЕРЖДЕНО**

Решением общего собрания

Членов ТСЖ «Светлановский 103»

«21» «января» 2019 г.

Годовой отчет

о деятельности правления ТСЖ «Светлановский 103» за 2018 год.

В 2018 году правление ТСЖ «Светлановский 103» осуществляло свою деятельность согласно Уставу ТСЖ, годовому плану содержания и ремонта общего имущества, также заявкам жителей дома.

По управлению и обслуживанию многоквартирного дома проведена следующая работа.

1. Продлены договоры со следующими организациями:

- ГУП «Водоканал СПб» (отпуск питьевой воды и прием сточных вод);
- ГУП «ТЭК СПб» (теплоснабжение и горячее водоснабжение);
- АО «Петербургская сбытовая компания» (электроснабжение);
- НП ЭУЖХ «Дом» (санитарно-техническое обслуживание общего имущества дома);

стоимость работ 198425 руб/мес с 2013года.

- ООО «БИГ» (техническое обслуживание автоматизированных тепловых пунктов ИТП и абонентное обслуживание узлов учета тепловой энергии);

стоимость работ 18000 руб/мес с 2008 года.

- ООО «БИГ» (техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС – аварийная связь с лифтами и машинными отделениями, управление уличным освещением);

Тариф 1,96 руб/м2, стоимость работ 3960 руб/мес с 2008 года.

- ООО «ПРОМИС-лифт» (техническое обслуживание лифтов);

Тариф 1,75 руб/м2, стоимость работ 34012 руб/мес с 2012 года.

- ООО «Антарес» ( 2 договора: на техническое обслуживание и ремонт установок АППЗ и на техническое обслуживание и ремонт внутреннего противопожарного водопровода)

Тариф 0,38 руб/м2, стоимость работ 8437,2 +4137,5 =12574,7 руб/мес с 2012 г.

- ООО «П.А.К.Т.» (оказание услуг связи для кабельного телевидения);

Тариф 105 руб на 1 абонент с 2016 года.

- ООО «Санкт-Петербургские компьютерные сети» (техническое обслуживание и ремонт ПЗУ – переговорно-замковые устройства);

Тариф 0,49 руб/м2, стоимость работ 8000 руб/мес с 2014 года.

- ООО «Северо-Западный телеком» (услуги связи).

2 телефона в диспетчерской и в правлении ТСЖ по безлимитной тарифной сетке, расходы около 2000 руб/мес.

- СПб ГУ «Жилищное агентство Калининского района» (содержание и технический ремонт общего имущества муниципальных квартир);

6 квартир: № 74, 81, 238, 306, 313, 398 с общей площадью 373,5 м2.

Также были продлены договоры:

- на прием и перевод денежных средств, обслуживание счетов в банке (ОАО «Банк ОТКРЫТИЕ», ПАО «СБЕРБАНК», АО «Петроэлектросбыт»);

- на программное обеспечение ( ООО «УНИКС», ЗАО «Отдел», ООО «СЗТЛС»);

- на аренду помещений и предоставление мест для размещения оборудования провайдеров (ООО «Санкт-Петербургские сети», ООО «СТ Петербург», АО «ЭР Телкеком холдинг», ООО «Теле-2 СПб», ОАО «Ростелеком», ООО «Скайнет», ООО «Сервис-Групп»);

- на страхование лифтов (« ЗАО «МАКС»);

- на проведение работ по оценке соответствия лифтов в течение назначенного срока службы в форме периодического технического освидетельствования ООО ИЦ «Ликон». 35536 руб. 88 коп.

2. Расторгнут договор с ООО «Созвездие» (транспортировка твердых бытовых отходов) в связи с резким увеличением тарифа. 520руб/м3

3. Заключен договор с ООО «ШАТЦ-Плюс» (транспортировка твердых бытовых отходов). Тариф с января 2018 года 450 руб/м3, с марта 2018 года 480 руб/м3.

4. На проведение работ по текущему ремонту заключались разовые договоры подряда.

5. Проводились обследования чердачных, подвальных, этажных помещений, кровли, фасада. По недостаткам составлялись и выполнялись мероприятия.

6. Выполнены мероприятия по подготовке дома к отопительному сезону 2018-19 гг. Отопительная система по всему дому промыта и опрессована. В ИТП произведены промывка теплообменников, поверка манометров и приборов учета тепла, очистка от пыли и покраска оборудования. В комиссию Администрации Калининского района был предъявлен паспорт готовности жилого дома к отопительному сезону.

7. Осуществлено страхование лифтов. Страховая сумма 10 млн. рублей.

8. Осуществлено освидетельствование лифтового хозяйства.

9. Выполнены предписания об устранении нарушений требований пожарной безопасности, выявленных инспектором отдела надзорной деятельности и профилактической работы Управления МЧС после проведения внеплановой проверки дома 02.07.2018 г.

10. По текущему ремонту общего имущества выполнены следующие работы:

**- Неотложные аварийные ремонты (замена аварийных участков стояка ХВС в квартирах № 51, 86, 89, 137, 287, 334; устранение протечек на противопожарном трубопроводе в подвале и в парадных № 4 и 5; чистка засоров канализации в подвале, устранение неполадок сантехником, электриком аварийной службы в выходные и ночное время, работы сварщика, уборка и мелкий ремонт МОП после вандалов и т.д.).**

Исполнитель НП ЭУЖХ «Дом». Расходы 190391, 64 руб.

**- Ремонт лифтового холла на первом этаже в парадных № 1 и 4.**

Подрядчик ООО «Тета». Расход всего 915007,32 руб: в т.ч. стоимость работ ООО «Тета» 380048 руб, услуги ИП «Яковлева» за дизайн и сопровождение 15000 руб, услуги ИП «Билилашвиле Константине» за изготовление информационных досок 9200 руб, материалы 510759,32 руб.

**- Ремонт крыльца пар.№ 1 и 4.**

Подрядчики ООО «Ривком» и ООО «Тета». Расходы 88829,78 руб.

**- Полный или частичный косметический ремонт на 9-ти этажных площадках. (Пар.№ 1 - 6 этаж – замена плитки на полу, пар.№ 1- 10 - этаж ремонт + замена плитки, пар.№ 2- 8 этаж - ремонт + замена плитки, пар. № 2 - 3,13 этажи - частичный ремонт после пожара в мусоропроводе, пар. № 3 – 9 этаж - замена плитки на полу, пар. № 4 – 4 этаж ремонт с заделкой граффити, пар. № 4 – 8 этаж - покраска стен в лифтхолле и мусорной комнате, пар. № 5 – 11 этаж ремонт + замена плитки).**

Подрядчики работники НП ЭУЖХ «Дом» по договору подряда. Расход всего 386161,98 руб. В т.ч. стоимость работ 220500 руб, материалы 165661,98 руб.

**- Ремонт фасада дома: (ремонт козырьков над салоном красоты; заделка трещин на фасаде вдоль квартир № 80, 81, 82, 418, 425, 426, 427, 428; закрытие барьеров лоджий**

алюминиевыми откосами квартир № 425 и 428; ремонт козырька над входом в правление ТСЖ).

Подрядчик ИП «Артемьев». Расходы 166071,02 руб.

- Ремонт окон и дверей: всего расходы 42725,54 руб.

В т.ч. ремонт запорных механизмов входных дверей; ремонт дверей со стеклопакетами.

Подрядчик ООО «Компания ПСК». Расход 12700 руб.

Закупка армированных стекол для замены разбитых; закупка окна со стеклопакетом для замены разбитого на 30025,54 руб.

- Ремонт лифтового оборудования. (Замена магнитного пускателя пассажирского лифта в пар. № 4, замена подшипников блока лебедки лифтов в пар. № 5).

Подрядчик ООО «Промис-лифт». Расходы 11157 руб.

- Ремонт оборудования видеонаблюдения и домофонизации. (Установка видеосервера, замена сетевого оборудования, замена камер видеонаблюдения в лифтах пар № 1 и на фасаде дома между пар. № 4 и 5).

Подрядчики ООО «Санкт-Петербургские компьютерные сети» и ООО «Ферри Рус». Всего расходов 226754 руб. В т.ч. стоимость работ 150644 руб, материалы 76110 руб.

- Ремонт АППЗ ( замена торцевых уплотнений пожарных насосов, закупка пожарных рукавов, закупка датчиков-извещателей для замены в лифтовом холле первого этажа в пар. № 4 после затопления).

Подрядчики ООО «Партнер-сервис» и ООО «Антарес». Всего расходов 35080 руб. В т.ч. стоимость работ 20830 руб, материалы 14250 руб.

- Ремонт и замена светильников. (На этажах заменены 100 светильников с лампами накаливания 40 Вт на светодиодные светильники с 8 Вт, на фасаде вдоль дома заменены 8 светильников с 250 Вт на светодиодные светильники с 30 Вт).

Подрядчики Колесов и Путилов. Всего расходов 197667,4 руб. В т.ч. стоимость работ 54000 руб, стоимость светильников 143667,4 руб. В 2018 году экономия средств отрицательная, так как были большие расходы на закупку и установку светильников. Экономия будет получена в будущих годах за счет уменьшения объемов потребления электроэнергии и составит по расчетам около 60000 руб/год.

Работы по замене будут продолжаться.

- Выполнена закупка материалов и оборудования для ремонта общего имущества и благоустройства придомовой территории. (Сварочный аппарат, шлифовальная машинка, триммер, заградительные тумбы на внутривороную дорогу, коврики в лифтхоллы, лопаты для уборки снега, метлы, мешки. Для озеленения газонов

закуплено 50 мешков торфа, шланги для полива, садовые ножницы и другой мелкий инструмент). Всего расходов 80992 руб.

-Оплачено налогов с доходов подрядчиков 114467, 57 руб.

Итого на текущий ремонт израсходовано 2 455 306, 15 руб. (Планируемый годовой доход по этой статье 1 354 683 рубля по тарифу 5.08 руб/м2).

11. Проводилась организационная работа по поверке и замене квартирных счетчиков ХВ ГВ.

12. Проводилась работа в части погашения собственниками квартир задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. В парадных вывешивались списки квартир-должников, диспетчерами проводились обзвоны должников, проводились беседы с собственниками и их родственниками при встречах в правлении ТСЖ. В результате общая задолженность была снижена на 329573,79 руб.

№ квартир с задолженностью от 20 тыс. руб и больше 1, 4, 22, 36, 113!, 153, 157!, 168!, 186, 191, 202, 215!, 254!, 333!, 335 (старый соб.) 339!, 341!, 345, 379, 401. Из них уменьшили долг 8 квартир.

13. Проводилась работа по обращениям в суд с исками.

14. Еженедельно по четвергам проводился прием по личным вопросам председателем ТСЖ, бухгалтером и управляющим домом.

15. Ведется учет и анализ заявок, пожеланий, предложений и претензий собственников помещений в доме.

16. В ТСЖ ведутся делопроизводство и бухгалтерский учет. Бухгалтерская отчетность сдается в контролирующие организации.

Председатель правления  
ТСЖ «Светлановский 103»



Д. А. Пурлов