

«Отчет Правления по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2016 год и исполнению сметы доходов и расходов ТСЖ» общего собрания членов ТСЖ, проводимого в форме очно-заочного голосования в период с 29.11.2016 по 30.01.2017

Уважаемые члены ТСЖ и собственники нашего дома!

Представляем вам очередной раз отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2016г. Напоминаем вам, что в этом году Правление работало в обновленном составе. Команда получилась сплоченная и профессиональная. На наш взгляд, пусть это кому-то покажется и не скромным, мы поработали очень продуктивно. Решать и оценивать нашу работу, конечно, будете вы. Поэтому сначала хочется поделиться с вами некоторыми трудностями, с которыми мы столкнулись. Предыдущая смета, которую мы приняли, к сожалению, не по всем статьям отражала реальные потребности дома. Жизнь не стоит на месте, и когда смета принималась, ситуация в стране была одна, а потом резко изменилась, Это и уровень инфляции, курс доллара и евро и т.д. Но даже при этой ситуации тариф в 2016г был поднят всего на несколько рублей. И нам, конечно, пришлось изрядно потрудиться, чтобы изыскивать средства на заявленные в смете работы. Денег на все, конечно, не хватало. Более детально вы сможете это увидеть в документе об исполнении сметы за 2016г, который будет представлен вам для ознакомления вместе с другими материалами, подготовленными для собрания.

В этом году мы, как всегда, пережили не одну проверку со стороны административно-налоговых органов ,а также прокуратуры. В этом году проверок было намного меньше, чем в 2015г. Замечаний к ТСЖ нет. Справка о всех проверках и судебных наших делах представлена вашему вниманию в материалах к собранию. Очень много времени в этом году мы отдали на установление дружественных отношений с административно-хозяйственными органами нашего района: это управа, ГУИС, префектура. Результаты нашей деятельности налицо. Нам удалось сэкономить средства на обустройство территории. Прежде всего это новый детский игровой

комплекс с новым покрытием(стоимость 1млн.400тыс.руб), который нам поставил город. Также мы получили от них землю, цветы. Локально был положен новый асфальт. На это мы не потратили ни копейки наших денег. Все остальное мы делали своими силами. Были закуплены на озеленение территории хвойники, туи, удобрения, семена, кора цветная. Было завезено 15 куб. м. песка. Многие жители нашего дома отмечали новые кашпо с цветами , развешанные на фонарных столбах. Вообще хочется отметить, что в этом году наш двор был особенно красивым как-то по-новому: это и оригинальные таблички на газонах, подсветка кустарников, система полива.

Мы планируем на следующий год за счет города поменять все уличные фонари в нашем дворе(50 шт.)Они не выдерживают никакой критики со стороны техники безопасности, поскольку изначально были установлены с нарушениями всех ГОСТов и СНИПов. Это выяснила наша техническая служба ТСЖ. А об эстетике этих столбов и говорить нечего. Поэтому будем надеяться, что ,благодаря нашим новым отношениям и работе с администрацией района, мы добьемся замены дворового уличного освещения, поэтому и не вставили эту статью расходов в смету. А это очень большие деньги.

В 2016г. мы отремонтировали все приквартирные , лифтовые холлы и мусорокамеры во всех подъездах нашего дома. По-новому заиграли холлы первых этажей подъездов: установлены экономичные светодиодные потолочные светильники, оборудованы зоны ожидания креслами и столиками, украшены стены.

Конечно, в нашем отчете мы не может обойти наш пресловутый капремонт – 15руб/кв. м. Деньги на него сдаются со скрипом. А у нас запланированы очень большие работы по дому, которые не терпят отлагательств. Это, прежде всего, наша кровля, ремонт пожарных лестниц в доме и много другое, что подходит под статью «капремонт». На сегодняшний момент на нашем спецсчете около 5,5 млн.руб. Исходя из этого мы вставили вопросы о капремонте в повестку дня собрания. Сведения и сметы по капремонту также предложены вашему вниманию в информационных материалах.

Нашей головной болью остаются проблемы с неплательщиками. Как вы знаете, мы уже в течение года работаем с компанией «ОНИКС», которая занимается ограничением предоставления коммунальной услуги водоотведения (канализации). Мера, конечно, очень действенная. После

получения предупреждения многие сразу приходят платить. Но не все так просто. Услуги компании обходятся нам недешево. Получается, что деньги с должников мы собираем не в полном объеме, поскольку приходится платить «ОНИКСу». Будем думать, как решать эту проблему. Конечно, хотелось бы, чтобы люди платили вовремя и все, тогда нам не пришлось бы платить компании, а это существенная экономия. Но это из области «фантастики». Поэтому мы строим свои планы и смету на 2017г исходя из реалий. Живем в предлагаемых обстоятельствах, а они таковы, что тариф нам необходимо хотя бы немного повысить. Мы просто вынуждены это сделать, и это будет составлять всего 3% повышения. А инфляция заявлена около 6%. Надеемся, что это будет не очень заметно в наших квитанциях. Мы немного подняли тарифы, поскольку начинаем ремонт на -1 и -2 уровнях гаража. Запланирован косметический ремонт паркинга: штукатурка, покраска, замена напольного покрытия. Надо признать, что паркинг в ужасающем состоянии и откладывать его обновление больше невозможно. Надеемся, что собственники отнесутся к этому с пониманием.

Что же касается жизнедеятельности правления, то девиз остается прежним «ЭКОНОМИЯ!». Это не пустые слова. Для этого была проделана огромная работа по снижению стоимости абонентской платы многих договоров. Как вы понимаете, это было сделать архисложно, поскольку в кризис не просто найти людей, которые будут понижать стоимость своих услуг, тем не менее, нам это удалось. Мы снизили абонентскую плату компаниям, которые предоставляют трудовые ресурсы, обслуживают пожарную сигнализацию, лифты, нам пошло на встречу наше охранное агентство. Переговоры шли трудно и долго. Но в результате экономии у нас получилось около 1,5 млн.руб. Это наша победа.

В этом году мы начали работать над составлением сметы с сентября месяца, постарались учесть все риски, непредсказуемость экономической ситуации в стране и, конечно, самое главное, нужды нашего дома. Вы все это сможете увидеть в новой смете на 2017г. и очень надеемся, что собственники отнесутся с пониманием к незначительному вынужденному повышению тарифа.

Конечно, не удалось избежать ошибок. Не все замечания были устранены. Не все удалось сделать, что было запланировано. Не хочется все время говорить о трудностях. На то нас и выбирали, чтобы мы могли

грамотно их решать и жители их не замечали. Пусть не все получилось. Но мы работали много и добросовестно. И нам очень приятно, что многие жители нашего дома это видят и благодарят нас. Хотелось бы, конечно, чтобы их было больше, а тех, кто не доволен, меньше. Собственно на это и будет нацелена наша работа в 2017г. Вместе с вами мы справимся.

А теперь предоставляем вашему вниманию перечень работ, которые были выполнены в 2016г.

1. Ремонт пандуса въезда в гараж на -2(установка металлического сайдинга, экономичных светодиодных ламп).

2. Установка перил из нержавеющей стали на крыльце всех подъездов и диспетчерской.

3. Ремонт приквартирных, лифтовых холлов и мусорокамер во всех подъездах.

4. Установка керамической плитки в лифтовых холлах 1,2,3,4 подъездов на подземной автопарковке.

5. Установка экономичных светодиодных ламп во входных группах 1,2,3,4, подъездов.

6. Ремонт и устройство керамической плитки входной группы 3 подъезда со стороны гостевой стоянки.

7. Ремонт покрытия пандусов гаража -1,-2.

8. Установка видеомониторов для консьержей 1 и 3 подъездов(имеющих сквозные проходы).

9. Установка видеомониторов на входную калитку со стороны ул.Тропаревская и вход в диспетчерскую.

10. Установка видеокамер на посту №1 – шлагбаум.

11. Установка видеокамер в помещении диспетчерской.

12. Ремонт кровли в секции «В» (3 подъезд) с привлечением альпинистов.

13. Ремонт покрытия парапетов на кровле с привлечением альпинистов.

14. Локальная замена керамогранитной плитки на фасаде ЖК.
15. Локальное асфальтирование дворовой территории.
16. Перенос поста охраны (4 подъезд, детская площадка) в более эффективное место для контроля дворовой территории и техническое обустройство поста.
17. Устранение протечек в оконных проемах в результате атмосферных осадков с привлечением альпинистов.
18. Установка новой станции управления насосами подачи ХВС и ГВС (ИТП).
19. Ремонт и замена части трубопровода теплотрассы, находящейся на балансе ТСЖ ( ул. Рузская) с привлечением специалистов МОЭК.
20. Проведено полное обследование 8 лифтов ЖК. Все выявленные недостатки и неисправности устранены.
21. Проведен замер сопротивления изоляции ЖК «Корона-ЭЙР».
22. Проведено освидетельствование металлических пожарных лестниц на кровле ЖК.
23. Приобретение по просьбам жителей специализированного мусорного бака для габаритных отходов.
24. Установка под проезжей частью двора трубопровода для полива.
25. Приобретение и посадка декоративного хвойного кустарника (туя) вдоль прогулочной дорожке во дворе ЖК.
26. Ремонт скамеек для отдыха на дворовой территории.
27. Установка обозначающих табличек на газонах и в холлах подъездов.
28. Устройство мест во дворе для пожарной техники.
29. Установка в целях безопасности защитной сетки на станции хладоснабжения.
30. Установка подсветки кустарников на дворовой территории.