

ОТЧЕТ

Председателя Правления «ТСЖ НЕВСКИЙ 22-24»

О проделанной работе за 2019 год.

Уважаемые собственники

Деятельность правления ТСЖ в 2019 году была направлена на обеспечение нормального функционирования всех систем дома, комфортного проживания населения и ведения бизнеса.

В истекшем году основным для Правления были следующие направления работы:

- управление домом, техническое обслуживание, эксплуатация, текущий ремонт общедомового имущества.
- взаимодействие с поставщиками энергоресурсов, с Администрацией района и с руководством ЖКХ.
- повышение безопасности и комфортности проживания для жильцов.
- работа с должниками из числа собственников и арендаторов -бизнесменов.

В 2019 году на четырёх заседаниях Правления обсуждались и намечались работы, которые необходимо провести в ближайшее время и которые были предусмотрены сметой доходов и расходов на 2019 год. Решения принимались коллегиально. Деятельность осуществлялась в соответствии с Уставом ТСЖ. По итогам оформлялись протоколы заседаний.

Благоустройство двора и придомовой территории:

За 2019 году на территории двора были проведены локальные работы по восстановлению и ремонту дворового покрытия. Работниками ТСЖ были ликвидированы образовавшиеся точечные провалы.

Силами Муниципального образования «Дворцовый» были посажены кусты и обустроены две цветочные клумбы.

Силами ТСЖ осуществлялась подрезка кустов и стрижка газона, покраска ограждений газонов.

В течение всего года осуществляется уборка и помывка двора.

Содержание дома

- Регулярно производятся технические осмотры кровли, фасадов и балконов. С целью обеспечения надёжности конструкций домов и иного оборудования, производится текущий ремонт фасадов, кровли и водостоков. Кровля и фасады в 2019 году были включены в программу капитального ремонта, о чем ТСЖ было извещено. Капитальный ремонт крыши назначен на 2020 год, а фасады на 2021 год. В связи с этим у ТСЖ появилась возможность существенно увеличить суммы на текущий ремонт парадных, инженерных систем, фасадов и крыши. По итогам 2019 года на текущий ремонт было потрачено почти 3,500,000 рублей (смотрите таблицу расходов).
- Дом был подготовлен и сдан к отопительному сезону. Паспорт готовности получен вовремя.

Все парадные постоянно убираются (нареканий и жалоб нет). Все парадные лестницы оснащены сменными ковриками. Не остаются без внимания и чёрные ходы. Всего в наших домах 26 лестничных маршей - парадных и черных ходов. В целях безопасности посторонним вход на лестницы чёрных ходов и выходы на чердаки и кровлю закрыты, все двери на замках. Ключи в офисе ТСЖ.

Для обеспечения безопасности жильцов ведётся видеонаблюдение и техническое обслуживание домофонов, установленных в парадных.

Чердаки и подвалы находятся в удовлетворительном состоянии. Они подготовлены к проведению капитального ремонта.

В начале года выпало очень много снега и ТСЖ практически непрерывно очищало крыши домов от снега и сосулек. Снег был вывезен с территории двора. Для этого заключён договор с соответствующей организацией, имеющей в штате альпинистов с допусками.

Дважды в год весной и осенью проводится обследование кровли и водостоков. Проводятся необходимые ремонтные работы. До наступления зимнего сезона были проведены мероприятия по техническому обслуживанию кровли, проведена герметизация дырок и швов, аварийный ремонт стыков кровли, восстановление водосточных труб с заменой недостающих элементов. Перед началом весенне-летнего сезона были помыты фасады домов по Невскому проспекту и окна во всех парадных.

Текущий ремонт

Регулярно осуществляется техническое обслуживание лифтов. Все лифты в 2019 году освидетельствованы, а на пять лифтов, отработавших положенный срок, проведена экспертиза. В 2019 году проведены ремонтные работы по результатам освидетельствования и экспертизы подлежащих замене в ближайшие годы.

- В 2019 году были продолжены ремонтные работы на системах отопления, холодного водоснабжения и водоотведения. Были проведены аварийные работы по замене общедомовых стояков ХВС и ВО .
- Большой объём работ был выполнен силами сотрудников ТСЖ сантехника и электрика из материалов, купленных ТСЖ в магазине. В 2019 г. приборы учёта воды установлены во всех помещениях кроме двух по причине невозможности установки. О чем составлены соответствующие Акты. ТСЖ отслеживает своевременную замену приборов учёта с истекшим сроком эксплуатации.
- Проводились работы по частичному ремонту и покраске фасадов. Идёт постоянная борьба с граффити, особенно на фасадах по Невскому проспекту и в арках домов.

Смета доходов и расходов- план Факт	План	Факт
В 2019 году Доходы ТСЖ составили	32 725 343 руб.	32 655 488 руб.
В т.ч Начисления коммунальных платежей и на содержание дома	24 000 000 руб.	22 120 070 руб.
Вывоз бытовых отходов	3 000 000	3 348 622 руб.
За размещение рекламы и интернет антенн и аренда	6 000 000 руб.	6 288 000 руб.

Остаток средств на расчётном счёте в банке на начало 2019 года составил 7 964 841 руб.
Смета доходов и расходов на 2019 год была утверждена на общем собрании собственников 27 апреля 2019 года.

Доходы: По состоянию на 31 декабря 2019 года на расчётный счёт поступило платежей за год _____ 32 602 599 руб.

Задолженность жильцов и арендаторов перед ТСЖ составляла:

на начало года _____ 4 615 243 руб.

на конец года _____ 4 685 098 руб.

Собственники платят за тепло и воду по показаниям приборов учёта, что существенно меньше , чем плата по нормативам.

Расходы факт за 2019 год составили _____ 30 550 549 руб.
в том числе:

- За ЖКУ, (отопление, водоканал, ПетербургГаз) _____ 10 872 500 руб.
- мытьё фасадов и окон _____ 30 000 руб.
- Вывоз мусора _____ 3 348 622 руб.
- Ремонт общедомового имущества _____ 3 631 480 руб.
- Техническое обслуживание и ремонт лифтов _____ 873 249 руб.
- Сброс и вывоз снега _____ 1 033 073 руб.
- Услуги банков _____ 233 016 руб.
- Услуги по коврикам в парадных _____ 87 242 руб.
- Телетрансляция, телефонная связь, интернет _____ 210 660 руб.
- Аренда офиса для ТСЖ _____ 880 000 руб.
- Заработная плата сотрудников _____ 6 796 941 руб.
- Отчисления в ПФР и ФССА НДФЛ и НДС налог на прибыль,
УСН и имущество _____ 2 515 902 руб.
- Приобретено стройматериалов и инструментов _____ 495 000 руб.
- Обслуживание домофонов _____ 76 950 руб.
- Прочие расходы (хоз. тов., охрана двора и видеонаблюдение
обучение сотрудников дератизация, госпошлина) _____ 143 150 руб.
- Оплачено штраф в бюджет _____ 100 000 руб.

Остаток средств на расчётном счёте на конец года составил 10 016 892 руб.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками услуг составила:

на начало 2019 года 2 156 874 руб.

на конец 2019 года 1 424 127 руб

Неоплаченные счета за последний месяц года.

У ресурсоснабжающих организаций претензий к ТСЖ по оплате нет.

Платежи осуществляем в полном объёме и вовремя.

Пояснение к строке остаток средств на расчётном счёте.

ТСЖ целенаправленно собирало деньги на обустройство офиса для ТСЖ. Мы такой крупный многоквартирный дом, а не имеем собственного офиса. Все 14 лет ТСЖ арендует помещение и платит за это большие деньги. У нас появилась возможность обустроить для ТСЖ офис после того, как КИО стал передавать в собственность помещения, обладающие признаками общедомового имущества..

Кроме того, пока наш адрес не включили в программы кап ремонта кровли и фасадов ТСЖ пыталось собирать средства на расчётном счёте для таких работ.

В 2019 году в ТСЖ по плану не выполнило работы по текущему ремонту четырёх парадных примерно на 1 000 000 руб. Это связано с тем, что пока на трёх лестницах – чёрных ходах не будут закончены ремонты в квартирах новых собственников нет смысла ремонтировать чёрные ходы.

Задолженность собственников перед ТСЖ по коммунальным платежам на конец 2019 года составила 4 685 098 рублей. Это платежи примерно полутора месяцев.

В нашем ТСЖ остался один злостный неплательщик Зудов Ю.М. , с которым ТСЖ работает в соответствии с законом и постоянно. Взыскиваем только в судебном порядке. Иногда суды затягиваются, но проигранных судов у ТСЖ нет. Несмотря на то, что Зудовым Ю.М. проиграны дела как в апелляционной , так и в Кассационной инстанциях , Зудов продолжает не платить квартплату . В настоящее время ТСЖ готовит очередное (четвёртое) исковое заявление о взыскании задолженности за полтора года.

Напоминаем, что начисления по жилищно-коммунальным услугам производятся собственникам и арендаторам в соответствии с тарифами, утверждёнными Тарифным Комитетом Санкт-Петербурга. **Дополнительных начислений по ЖКУ ТСЖ» Невский 22-24» не производит.** Деятельность ТСЖ регулируется нормами действующего законодательства и Уставом ТСЖ.

Председатель правления ТСЖ



Бедоева Р.М.