Отчет

правления ТСЖ кондоминиум «Ручеёк» о проделанной работе за 2015 год.

 В 2015 году было проведено 5 заседаний правления, на которых были рассмотрены следующие вопросы:

- утверждение трудовых соглашений, актов списания материалов;

- подготовка к осенне-зимнему периоду 2015-2016 год, к зимнему периоду 8 подъезда;

-рассмотрение вопроса о принятии решения – газопровода в собственность с дальнейшей передачей горгазу.

- подготовка к празднованию 20-ти летия дома;

- был составлен план работы на 2016 год;

В 2015 году было заключено 10 трудовых договоров, по которым были выполнены следующие работы:

Монтаж трубопровода для летнего полива;

 замена канализационной трубы из кв. 42 до подвала, была течь в плите перекрытия;

 дважды выполнен покос травы во дворе, за домом и на прилегающей территории по ул. Революционной;

на стояках отопления выполнена замена сбросных и отсекающих кранов в количестве 31 штуки в некоторых местах с элементами сварки;

выполнен ремонт стояков сан. узла горячей и холодной воды, замена вентилей кв. 24 -30;

 в июне заменен участок труб на коллекторе холодной воды 11м – ø 89 и 12 м – ø 108 в первом и среднем крыле дома. Изготовлены катушки для узла учета (вместо приборов ВСТ и ВПС);

в июле были сняты приборы (ВСТ, ВПС, ВКТ-7 и термодатчики) для поверки. Межповерочный интервал составляет 4 года. В приборе ВСТ обнаружены дефекты некоторых запчастей, их отремонтировали в теплосети г. Ставрополя, но через 4 года придется покупать новый, этот поверку больше не пройдет. Снятие и установку приборов произвела теплосеть. Хочется выразить огромную благодарность Худякову С.В. и Кушнир Ю.В. за помощь в сдаче приборов на поверку в г.Ставрополе и г. Пятигорске;

была заменена кровля балконов кв. 19, 20, 29 и 105;

 в июле отремонтированы мусорные баки (сварка, на большом баке замена дна, покраска); была проведена вырубка поросли;

в сентябре выполнена замена стояка горячей воды и вентиля кв. 41-57;

 по заявлению собственников кв. 89-105 (постоянно мерзли в зимний период) заменен стояк отопления с подвала и по квартирам с трубы ø 15 на ø 20, за подвал платили со средств ТСЖ, а за квартиры собственники платили сами;

 по благоустройству территории произведена обрезка деревьев, вывоз крупногабаритного мусора, разбрасывание земли на газонах;

 в октябре при запуске отопления в бойлерной № 2 потекла труба, пришлось, её заменить также заменили задвижку, которая не держала воду и перемычки на бойлере;

при запуске отопления возникли проблемы связанные с тем, что некоторые собственники жилья, меняя батареи в квартирах, закрыли на них краны, поэтому пришлось звонить и выяснять кто же менял батареи. Сразу хочу сказать, чтобы сообщали в правление, кто меняет батареи;

в ноябре выполнен частичный ремонт кровли;

 по заявлению кв. 39 (течь в прихожей с потолка) выполнен ремонт канализации на тех. этаже;

в декабре месяце выполнен ремонт бойлера №1, который потек, и выполнена промывка, прочистка бойлера № 2.

 2 октября у нас во дворе состоялся праздник 20-летия дома, который организован совместно с тер. советом. Огромное спасибо всем кто принял в нем участие.

Из вышеизложенного складывается положительный результат деятельности нашего ТСЖ. Проводится большая работа, заявки жильцов выполняются, аварийные работы проводятся в кратчайшие сроки, в настоящее время все инженерные сети, здание, кровля находятся в удовлетворительном состоянии, проведен технический осмотр (протокол прилагается), однако необходимо выполнять мероприятия по подготовке к отопительному периоду, ППР инженерных сетей.

Необходимо бережно относится к общему имуществу, эксплуатировать инженерные сети аккуратно, это относится к канализации. За период моей работы в течении года канализацию чистили 18 раз, израсходовали 23900 рублей.

По поводу водомеров, всем жильцам кому выдали уведомления необходимо провести замену или поверку, иначе будем начислять по норме. Показания водомеров необходимо подавать до 25 числа, и округлять показания в большую сторону. Течи в подвале у нас нет, а разница по воде каждый месяц большая, поэтому обращаюсь ко всем собственникам быть честными. Разницу, которую мы платим с содержания, можно потратить на другие нужды.

Обще домовые расходы на электроэнергию: сюда входит потребление электроэнергии 4 насосами, прибор учета тепла, домофонов - 5 шт, освещение подъездов, технического подвала, уличное освещение. Сразу хочу отметить, что в подъездах заменены все лампочки на диодные и энергосберегающие с гарантией на 3 года.

 Многие предлагают поставить в подъездах датчики света на движение. Довожу до вашего сведения, что проработав этот вопрос со специалистами, пришли к выводу, что это не очень сократит наши расходы на ОДН по свету. Датчик движения стоит самый дешевый 400 руб., светильник 300 руб. лампочка 100 руб. установка 200 руб.: итого с этажа 1000 руб. Нам надо затратить на это 50000 руб. Но при этом датчики движения очень часто выходят из строя, гарантии на них нет, даже если свет не горит, датчики все равно потребляют электроэнергию, поэтому было принято решение, что лучше всего заменить в подъездах лампочки на диодные.

 К непроизводительным расходам относится вывоз крупногабаритного, строительного мусора, макулатуры.

По поводу передачи наружного газопровода возникли трудности с оформлением документов, поэтому было принято решение передачу временно приостановить.

 Ещё хотелось бы сказать по поводу оплаты, в основном все платят нормально за исключением двух квартир. Кв. 87 Келасов Е.П. долг на 1 мая составляет 45523руб.,72 коп. ему отключили электроэнергию в декабре месяце, но движений никаких не произошло. Кв. 62 Сорокина Е.Н. долг 35419 рублей 66 копеек.

Довожу до сведения жильцов, что с 1 июля 2016 года вступает в силу Постановление правительства РФ о повышении прожиточного минимума до 7500 рублей, в связи с этим нам необходимо повысить заработную плату обслуживающему персоналу: дворнику, уборщице подъездов, мастеру электрооборудования, слесарю.

В связи с тем, что слесарных денег 0,5 ставки катастрофически не хватает на непредвиденные нужды (чистка канализации, вывоз мусора, обслуживание программы бухгалтера, заправка картриджей) предлагаю ставку слесаря сделать целой, а ставку мастера электрооборудования сократить на 0,5.



Председатель правления ТСЖ кондоминиум «Ручеёк» И.В. Павличенко