

Отчет о деятельности правления ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2012 г.

В 2012 году деятельность правления ТСЖ была направлена на обеспечение безопасного и комфортного проживания собственников помещений в нашем доме в условиях недостатка средств для осуществления данной задачи.

Несколько слов о финансовых вопросах. Смета доходов и расходов исполнена. Отчет об исполнении сметы расходов по дому приведен в **Исполненной смете доходов и расходов за 2012 год.**

В отчетном периоде финансовое положение ТСЖ было неустойчивым в виду ряда причин.

В первую очередь – долги собственников за жилищно-коммунальные услуги в 2012 г.

Приблизительно 70% собственников регулярно и в полном размере оплачивают жилищно-коммунальные услуги. Примерно 30 процентов собственников систематически задерживают оплату. Стало обычным, когда текущая задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги некоторых собственников составляет 3 и более месяцев. Недопонимание собственников о необходимости своевременно, что означает месяц в месяц, оплачивать жилищные и коммунальные услуги приводит к тому, что остаток денежных средств на расчетном счете не всегда позволяет своевременно и в полном объеме осуществлять платежи за отопление и горячее водоснабжение. Так на 31.07.12 из-за несвоевременной оплаты жителями платежей за жилищно-коммунальные услуги образовалась задолженность перед ТГК - 1 в размере 750 тыс. рублей, что повлекло за собой необходимость заключать с поставщиком услуг соглашение: график погашения задолженности за 2012 год.

Пример: бюджет дома по отоплению в месяц составлял: 231 801,85 рублей.

Счет за тепло в январе – 602 657,66 руб.,

в феврале – 736 574,60 руб.,

в марте - 505 910,71 руб.,

в апреле – 444 580,25 руб.

Бюджет дома по жилищным и коммунальным услугам за месяц составляет около 830 000 рублей.

Правление теперь не вправе вывешивать списки должников (распространение персональных данных). На 31.12.10 г. сумма задолженности составила 791,5 тыс. рублей.

Напоминаем Вам, что дом обеспечивается услугами постоянно, соответственно счета за обслуживание поступают регулярно. Поэтому **большая просьба ко всем собственникам - оплата за ЖКУ должна поступать в установленные сроки, без задержек.**

Во-вторых: в январе 2012 года ТСЖ провело и оплатило расходы по проведению экспертизы лифтов, что стоило около 350 тыс. рублей. Поскольку дополнительно денежные средства на проведение экспертизы жильцам дома не начислялись, то соответственно образовалась «дыра» в бюджете дома. Нам удалось добиться получения субсидии от городской администрации, которая поступила на р/счет ТСЖ 29 декабря 2012 года, т.е. в последний день финансового года.

В-третьих: в сентябре 2011 года были сданы узлы учета тепловой энергии и ТСЖ выставлен счет на оплату. Сумма счета – 77 541,70 руб. за квартал. Полагаем, необходимо напомнить, что на 01.07.12 года ТСЖ было оплачено за установленные узлы учета 310 166,80 руб. – что значительно увеличило брешь бюджета дома. Начисления за «капитальный ремонт» стали производиться лишь с июля 2012 года.

В-четвертых: в мае месяце 2012 г. ГУЖА Невского района предъявило к оплате исполнительный лист на сумму около 1 000 000 рублей (задолженность ТСЖ за тепловую энергию, полученную в октябре-декабре 2006 г.). В течение трех лет длился суд. Мы не сумели доказать, что собственники и наниматели оплатили тепловую энергию авансовыми платежами в летний период 2006 года. Помимо вышечисленного, как Вы помните, собственникам не начислялась плата за отопления с 01.07.12 года. Соответственно, авансовые накопления отсутствовали. Должников приходилось перекрывать за счет средств текущего ремонта.

Выполняя решение общего собрания, отремонтированы межквартирные коридоры пар. № 4 с 14 по 1 этажи. Одновременно с косметическим ремонтом демонтировали старые кабель-каналы и установили новые в межквартирных коридорах. Заменена ливневая канализация с 14 по 1 этажи в

этой же парадной и шахта ливнеотока защита пластиковыми панелями. Отремонтировать сразу все межквартирные коридоры в остальных парадных нет финансовой возможности. Ввиду того, что ТСЖ производит начисления по государственным тарифам, денег на производство работ катастрофически не хватает. Государственный тариф по "содержанию МКД" и "текущий ремонт" позволяет проводить только работы по устранению аварийных ситуаций. Многие собственники, которым захотелось сегодня жить в чистоте и порядке, уже отремонтировали прилегающие к квартирам коридоры по собственному дизайну и вкусу.

Первоочередная задача правления заключается в проведении разъяснительной работы с собственниками жилых и нежилых помещений, направленной на повышение сохранности нашего многоквартирного дома, а также на снижение затрат на эксплуатацию дома. Прежде всего, речь идет об электрической энергии. За счет установки энергосберегающих ламп в лифтах, где свет должен гореть постоянно, установки датчиков движения в местах общего пользования удалось, несмотря на ежегодное повышение тарифов, сохранить начисления на уровне 2010 года. Однако есть жители, которых не устраивает, что в дневное время отключается освещение лифтовых вестибюлей с 14 по 2 этажи, т.к. там достаточно дневного света. Так житель проживающий в первой парадной был неоднократно замечен включающим освещение в лифтовых вестибюлях через пару минут, как только техник – смотритель в 10.00 утра отключал свет.

Наш многоквартирный дом имеет определенный лимит мощности. Если выделенный лимит мощности будет превышен, ТСЖ вынуждено будет платить штрафы, могут начаться перебои с подачей электроэнергии.

Некоторые собственники самовольно вносят изменения в проект дома, ставя в электрощите автоматы большей мощности. Во избежание подобных случаев убедительно прошу всех собственников для общего блага менять автоматы только на установленные согласно проекту.

В целях экономии тепловой энергии установлены регулировочные клапаны (баларекс) в элеваторных узлах и на ГВС, что позволило регулировать количество тепловой энергии поступающей в дом особенно осенью и весной (экономия - 295 406,75 рублей). Можно было бы и на большую сумму уменьшить платежи по отоплению, однако, житель кв. 34 решил за всех собственников, что просто необходимо с началом отопительного сезона подключить стояки у мусоропроводов и не иначе как он должен дать сигнал в «компетентные органы».

Для снижения издержек при предоставлении жилищно-коммунальных услуг правление:

- старается быстро реагировать на запросы и предложения собственников;
- контролировать точное исполнение работ, установленных договорными отношениями на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, придомовых территорий;
- строго по плану осуществлять комплексные мероприятия по проведению осмотров, содержанию, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации жилого дома, придомовых территорий;
- правление еженедельно занимается рассмотрением вопросов начисления и сбора с собственников платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные услуги;

И еще, уважаемые собственники, периодически обращайтесь к первоисточникам, прочитайте хоть раз Правила внутреннего распорядка, принятые общим собранием. Там написано, что категорически запрещено делать: мусорить, выбрасывать из окна окурки и другие предметы, оставлять перед подъездом машину более чем на 20-30 минут, курить на лестничных площадках и т. д. Об этом, вроде, и говорить совестно. А ведь эти случаи имеют место быть в нашем многоквартирном доме. Некоторые собственники полагают, что никто не знает, что они мусорят, выбрасывают из окна окурки, презервативы, курят на лестничных площадках, на которых нет вентиляции, выставляют пакеты с бытовыми и пищевыми отходами, которые, порой, очень плохо пахнут. Жалобы поступают в правление. Помните, что подобные поступки нарушают права других собственников. Если честно, даже эти простые вопросы нам не удастся решить. Отдельные граждане считают, что правила и

обязанности, прописанные в Жилищном Кодексе РФ, в Правилах внутреннего распорядка не для них. Их так воспитывали мама с папой. Из-за этого происходят недоразумения и конфликты. А как раз подобных исключительных ситуаций хотелось бы избегать. Так гости, которые приходят в кв. 226 в изрядном подпитии разбили 14.02.2013 разбили 4 армированных полотна на черной лестнице. 05.05.13 гости кв. 226, балуясь в лифте, вышибли внутренние и наружные створки пассажирского лифта. 03.01.13 гости кв. 246 расписали стены лифтового вестибюля 13 этажа, двери грузового лифта, вывели из строя камеру видеонаблюдения грузового лифта.

Много времени Товариществом уделяется обеспечению санитарного содержания, технического обслуживания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, нежилых помещений, объектов коммунального назначения и придомовой территории:

- для поддержания чистоты и порядка на первых этажах, в лифтах ежедневно моются полы;
- периодически проводятся работы по восстановлению, регулированию, ремонту сломанных дверей, доводчиков, по очистке крыш от мусора, покраске, работы по профилактической дератизации;
- с началом весны и до первого снега большое внимание уделяется придомовой территории: обрезка деревьев и кустарников, покосы газонов, восстановление клумб, поливка газонов, окраска ограждений газонов.

В заключение отмечу, что, как и прежде, главной своей задачей правление видит в обеспечении комфортного и безопасного проживания всех жителей дома, в оперативном реагировании на их предложения, потребности и запросы.