

Отчет о деятельности правления ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2013 г.

В 2013 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 2013 год.**

В отчетном периоде финансовое положение ТСЖ было устойчивым, несмотря на долги собственников за жилищно-коммунальные услуги в 2013 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.

На 31.12.13 г. сумма задолженности составила 715,5 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.**

Благодаря устойчивому финансовому положению нам удалось в июне-августе 2013 года провести и оплатить расходы за работы по ремонту фасада: часть дворового фасада справа от пар. № 3, торец пар. № 4, что стоило 698 349,58 рублей.

Ввиду того, что работы по ремонту фасада велись с конца мая по начало августа, соответственно и оплата производилась за сделанные работы в этот же период, мы не сумели изыскать денежные средства на оплату аванса за ремонт переходных балконов. А осенью начались дожди, что помешало выполнить решение общего собрания.

Правление приняло решение о проведении косметического ремонта межквартирных коридоров пар. № 1, а работы по ремонту переходных балконов перенесли на июнь, июль 2014 г. Были отремонтированы межквартирные коридоры пар. № 1 с 14 по 1 этажи. Одновременно с косметическим ремонтом демонтировали старые кабель-каналы и установили новые в межквартирных коридорах. Шахты ливневого стока справа и слева зашили пластиковыми панелями. Указанные работы стоили 230 803,20 руб. Все материалы для ремонта ТСЖ закупало за отдельные средства.

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 о тепловой энергии. В доме установлены узлы учета тепловой энергии. Несмотря на ежегодное повышение тарифов (с 1050 до 1175 руб/Гкал в 2012 г., - с 1175 до 1351,25 руб/Гкал в 2013г.) нам удалось сохранить начисления 2012 года:

среднемесячное потребление тепловой энергии в 2012 году – 0,02041901756 Гкал/кв.м, что составило 374 544,70 руб/месяц;

среднемесячное потребление тепловой энергии в 2013 году – 0,01807145546 Гкал/кв.м, что составило 376 655,05 руб/месяц;

Однако есть жители, которых не устраивает, что мы не стали подключать 4 стояка отопления (у мусоропроводов). Несмотря на то, температура на лестничных клетках и других помещениях общего пользования в многоквартирном доме в течение отопительного периода находилась в пределах нормативов, житель, проживающий в первой парадной, обращался в контролирующие инстанции с жалобами на то, что стояк отопления в его парадной, а также в трех других не отапливается.

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.

Председатель правления