

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «Чичерина, 21» о работе за 2019 года

За 2019 год правлением ТСЖ «Чичерина, 21» были выполнены следующие работы:

а) проведен косметический ремонт лестничной противопожарной клетки от 1 этажа до 7 этажа. Всего на общую сумму = 52 000 рублей.

б) отремонтировали и заменили пуско-регулирующую аппаратуру в щитовой для нормальной работы АВР для автоматического переключения фаз на лифты, на общую сумму = 5 940,00 руб. (жители нашего дома больше не будут испытывать неудобства при переключении фаз и отключении электроэнергии ПАО «Челябэнерго»). Заменили трансформаторы тока на сумму = 6 862,50 руб. на вводных приборах учета в щитовой, для обеспечения точного учета.

в) Заменили и установили откатные ворота на сумму- 125 500 руб. Удобство и практичность новых ворот почувствовали все жители дома.

В 2018 -2019 году через суд за повреждение ворот, получены значительные средства от страховых компаний, которые мы, по согласованию с жильцами, направили на проектирование и установку откатных ворот, это сумма = 107 000 руб. Предлагалось участие жильцов дома 21Б в установке новых ворот, но они категорически отказались. Теперь же они в этом году предлагают нам участвовать (денежными средствами) в расширении своей территории до детского сада и реконструкции детской площадки. Хотелось бы услышать ваше мнение.

г) Продолжаем пользоваться услугой «тревожная кнопка», очень помогает в работе, ежемесячный платеж = 500 руб.

д) Установлены двери ПВХ на переходные балконы, взамен деревянных - 20 шт. на всех этажах за счет средств капитального ремонта на общую сумму = 265 093,79 руб.

е) ГЖИ в 2018 году выдало предписание о перерасчете за ГВС из расчета нагрева воды по нормативу, а не показаниям общедомового счетчика тепла, как было начислено ТСЖ. Обещая, в случае не выполнения предписания оштрафовать ТСЖ на 100 000 руб. Мы перерасчет выполнили. Денежные средства были возвращены собственникам за ГВС, а чем рассчитываться с поставщиком, согласно договора, ГЖИ не указала. Арбитражный суд постановил оплатить тепловую энергию согласно показаниям счетчика. ТСЖ теперь должно оплатить еще и пени. Поэтому всё должно быть выставлено собственникам в полном объеме. Предписание ГЖИ было выдано на основании заявления собственника кв. 54. Впредь просьба, прежде чем обращаться в ГЖИ, разберитесь внимательно в вопросе. Уже давно пора понять, что ГЖИ умеет только штрафовать, а реальной помощи от них нет.

ж) В 2019 году был запланирован капитальный ремонт фасада. В связи с жалобами жителей на промерзание стен фасада выполнены тепловизионные съемки фасада дома, на предмет выявления мест промерзания и утечки тепла из дома. Были проведены работы по обследованию конструкций дома, проведен осмотр конструкций дома специализированной организацией ООО «Центр экспертизы зданий и сооружений» с составлением подробного отчета и разработкой проекта на ликвидацию мест разрушения и промерзания. На обследование с тепловизионной съемкой фасада дома было потрачено 80 000 руб, на разработку проекта 20 000 руб. По конкурсу была определена организация – подрядчик для проведения ремонтных работ (ИП Щукин). На выполнение вышеперечисленных работ израсходована общая сумма 1 434 275,49 руб. из планируемых 1 900 000 руб. В 2020 году необходимо довыполнить работы по окраске фасада.

Правлением проведена большая работа по изысканию недостающих средств. Вся информация размещена на сайте ТСЖ. На все наши обращения в административные органы г. Челябинска с просьбой помочь в финансировании получен отказ. Обращались к застройщику ОАО АСФ «Челябстрой», но они не хотят с ТСЖ общаться.

з) Освидетельствовали 2 лифта = 4 704,15 руб. и оформили на лифты страхование гражданской ответственности на сумму 10 000 000 руб., за страховку заплатили 1 500 руб.

и) За счет операторов связи обслуживаются все видеорекамеры и регистратор.

к) Расчеты за отопление в 2019 году велись только по показаниям тепловых счетчиков на основании отчетов ТСЖ ежемесячно передаваемых ресурс снабжающей организации – АО «УСТЭК- Челябинск».

Но все что делается для улучшения технического состояния дома, соблюдения правил пожарной безопасности находит понимания среди не всех собственников, некоторые собственники и жильцы не хотят сохранять нормальное состояние конструкций дома и соблюдения пожарной безопасности для нормальной благоприятной жизни.

Члены Правления ТСЖ принимают все меры для нормального содержания придомовой территории, косметического ремонта всего подъезда, но у нас в доме есть люди, которые позволяют портить стены, рисовать непотребные рисунки и наносить на стены и фасад непонятные надписи. Все это контролируется ГЖИ, выносятся предупреждения и налагаются штрафы за эти художества, снова придется платить жильцам. В настоящее время, на многих этажах окурки, есть даже шприцы.

Вокруг дома можно по утрам обнаружить массу шприцов, предметов личной гигиены, окурки, хотя у всех дома есть мусорное ведро, куда это можно выбросить.

Огромная просьба владельцам собак выводить их на прогулку в намордниках, а также проводить и выполнять мероприятия по предупреждению бешенства собак и других животных, которые находятся в воспитании у собственников.

Правлением проведена большая работа по выявлению квартир, увеличивших площадь квартиры за счет присоединения лоджий. Ещё раз правление обращается с просьбой: кто не оформил документально присоединение – оформить или написать заявление в правление об увеличении площади квартиры.

Правление ТСЖ продолжает работать со злостными неплательщиками. Их у нас 2 собственника - это квартиры 7, 67. За долги, накопившиеся в период 2015 - 2019 г с собственниками ведут работу приставы Калининского района. Основная часть собственников платят обязательные платежи своевременно.

У нас в доме во всех квартирах установлены водяные счетчики. Но собственники неправильно передают показания. В результате получается разница до 160 куб.м. в месяц, этот расход ПОВВ отнесет на общедомовые нужды. Для справедливого начисления ОДН за энергоресурсы собственники должны принять решение о расчете платежей пропорционально площади с учетом показаний общедомовых приборов учета.

По состоянию на конец 2019 года у ТСЖ «Чичерина, 21» задолженностей перед поставщиками нет, что свидетельствует об ответственном и взвешенном подходе к финансовой дисциплине.

По решению ОСС почти все собственники установили двери в карманы на своих этажах. ОСС утвердило и разрешило установить двери на карманы, не нарушая правил пожарной безопасности – свободный доступ к кранам пожарного трубопровода, приборам и датчикам пожарной сигнализации. Те, кто установил в карманах перегородки, перекрыв доступ к пожарным кранам и пожарной сигнализации, отрезав потоки воздуха к клапанам вытяжки воздуха необходимо обеспечить нормальную работоспособность всего установленного оборудования. Всем собственникам не захламлять места прохода на площадках и демонтировать замки на установленных карманных дверях.

Председатель ТСЖ «Чичерина, 21»

Журавлев В.А.

27.03.2020.