

ОТЧЕТ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «АПТЕКАРСКАЯ, 48» с 01.01.2020 по 31.12.2020 год

Деятельность ТСН «Аптекарская, 48 » ежегодно планируется, определяются объемы и порядок проведения необходимых работ по техническому обслуживанию инженерных коммуникаций общего пользования дома, затем утверждается ежегодным общим собранием членов ТСН (далее - план работы). В течение года в план работы вносятся корректировки, связанные с поступающими от собственников заявлениями о необходимости включения в план дополнительных работ.

2020 год, Пожалуй, нет на планете человека, который назвал бы уходящий год лёгким. Пандемия резко изменила жизнь каждого. Для сотрудников ТСН и правления не стало исключением. В 2020 году сотрудники ТСН, правление ТСН проводило работы согласно плана содержания и ремонта общего имущества в МКД.

Работа правления

В период пандемии Сovid-19 правление ТСН вынуждено перейти в общение онлайн через приложение Ватцап. За период с 01.01. 2020 года по 31 декабря 2020 года обсуждались следующие вопросы:

1. Входная группа при входе в паркинг, у комнаты охраны.
2. Трещина в плите перекрытия паркинга, выбор подрядчика для заделки трещины.
3. Поднятие зарплаты сотрудникам ТСН «Аптекарская,48»
4. Замена Светильников в лифтовых холлах на 1 этаже обоих подъездов на LED.
5. Обсуждение сметы доходов и расходов на 2020 год.
6. Замена или модернизация скамеек, покупка и выбор новых урн.
7. Решение вопроса по асфальтированию выхода через верхнюю калитку.
8. Покупка велопарковки
9. Решение вопроса о проведении праздника двора Новый год в период пандемии.
10. Решение вопроса о покупке частотного преобразователя за счет средств капитального ремонта
11. Принятие решения о смене обслуживающей организации ООО «МЛК» обслуживание лифтов, на ООО «УЛК»
12. разное.

Договорная работа

1. Ежемесячно добавляется и обновляется предоставляемая информация для ГИС ЖКХ. В ГИС ЖКХ размещается следующая информация:
 - акты выполненных работ от поставщиков;
 - общедомовое потребление ресурсов ежемесячно;
 - реестры членов ТСН;
 - принимаем обращения собственников МКД
 - отчеты(о работе правлении, финансовые отчеты, бухгалтерские отчеты и т.д.);

- договоры о пользовании общим имуществом;
 - отчет формирования капитального ремонта;
 - ежемесячно обработка информации по льготникам МКД;
 - прочее;
2. Своевременно и в полном объеме оплачиваются счета ресурсоснабжающим организациям. Задолженность за коммунальные ресурсы отсутствует.
 3. Своевременно передаются показания общедомовых приборов учета.

Сантехническое обслуживание

Произведены следующие работы:

1. Заменен компенсатор ГВС в кв. 185, заменены отсекающие краны хвс и гвс в квартире
2. Прочистили участок общедомовой канализационной трубы в паркинге дома;
3. Ежемесячно осуществляется техническое обслуживание Узла учета тепловой энергии и работоспособности автоматики тепlopункта дома.
4. Проведены мероприятия по подготовке дома к работе в зимних условиях.
5. Проведена гидропромывка и опресовка системы отопления. Промыли 6 теплообменников. В тепlopункте дома очищены фильтра.
6. Заменен насос циркуляции 1 ой зоны.
7. Прочистили фильтра отопления на этажах дома.
8. Заменяли краны ГВС И ХВС в паркинге дома.

Электротехническое хозяйство

Электриком ТСН продолжается работа по замене люминисцентных ламп на лампы LED, закуплено 145 штук 18 ват и 36 ват (паркинг)-50штук. 5 Ватных ламп закупили и заменили в количестве 80 штук.

Постоянно проводится работа по поддержанию освещения в доме и паркинге.

В 2020 года утилизировали ламп в количестве 262 штуки.

Ведется работа по замене вышедших из строя табличек «Выход» (аварийное освещение при отключении электричества), заменили в количестве 23 штуки.

Лифтовое оборудование

ООО «МЛК» ежемесячно проводится техническое обслуживание лифтов по регламенту.

Проведено ежегодное периодическое техническое освидетельствование лифтов. Лифты застрахованы в ОАО «АльфаСтрахование».

Закуплено и заменено запчасти и оборудование:

Заменяли пускатели, провели диагностика и ремонт материнской платы управления лифтом РН6000. Заменяли моноблока КЛШ-КСЛ используется в составе диспетчерского комплекса "ОБЪ", предназначен для сбора, обработки и передачи информации, поступающей от лифтовых блоков и инженерных терминалов;

В конце 2020 года, правлением ТСН принято решение расторгнуть договор с обслуживающую компанию ООО «МЛК» на компанию ООО «УЛК» с понижением суммы ежемесячного обслуживания на 8850 рублей в месяц.

Обслуживание ворот паркинга

Ежемесячно проводится техническое обслуживание ворот паркинга ИП Девяткин М. А. составляются акты обследования, с указанием замечаний (если они есть).

Произвели замену торсионной пружины, причина износ. Ограничили выезд из паркинга, с помощью кнопки на блоке управления. Заблокировали кнопку. Выезд и въезд только с ключа ворот паркинга.

Уборка паркинга проводится на регулярной основе, при помощи Пылесоса, купленного в 2019 году.

Взаимодействие ТСН с собственниками по вопросам содержания и ремонта МКД

Проведено Ежегодное общее собрание членов ТСН «Аптекарская, 48» (09.06.2020 -30.06.2020)

В конце года началась работа по подготовке к общему собранию всех собственников дома. На голосование предложено вынести вопросы о подготовке проектов по замене стояков ГВС и ХВС, приобретение частотного преобразователя для лифта за счет средств капитального ремонта, необходимо набрать 2/3 голосов от всех собственников. Подготовка к проведению такого голосования, занимает очень много времени и сил.

Помимо ответов на запросы собственников, ТСН взаимодействует с собственниками по вопросам содержания и ремонта общего имущества дома:

Готовим предложения по содержанию и текущему ремонту, разработаны перечни работ и услуг и рассчитаны финансовые потребности для их выполнения, внесены предложения по проведению капремонта и использованию общего имущества МКД третьими лицами на возмездной основе;

Сайта ТСН

В 2020 году продолжил работу наш официальный сайт ТСН «Аптекарская, 48» www.Аптекарская48.рф. Сайт создан для объективного и полного информирования жителей о деятельности Товарищества с целью повышения доверия, открытости и доступности получения информации. На сайте в общем доступе выложена и доступна вся информация о жизни дома. Очень удобно вносить показания индивидуальных приборов учета.

Пожарная сигнализация

Обслуживание пожарной сигнализации производится ежемесячно, согласно договора обслуживания по регламенту.

1. 04.06.2020 года, проведена проверки внутреннего пожарного водопровода на водоотдачу система оповещения и управления эвакуацией людей жилой части дома и паркинга дома. Система пожаротушения и оповещения соответствует требованиям пожарной безопасности.

2. Произвели закуп аккумуляторов в системах оповещения паркинга и пожарной сигнализации, для бесперебойной работы приборов при отключении электричества. В количестве 20 штук.

3. Пожарные щиты опломбированы, проверена комплектность.

4. Проведена ежегодная работа по перекачке рукавов.

Текущий ремонт

Проведены следующие работы:

1. Модернизированы существующие скамейки, путем замены деревянного основания на пластиковый полимерный профиль, цвет шоколад. В количестве 17 штук. Заменены старые урны на новые в количестве 6 штук;
2. Проводиться работа по установке доводчиков и поддержанию работоспособности.
3. Демонтирована и установлена новая входная дверь во 2 секции, выход на крышу дома. Причина – дверь находилась в таком состоянии от предыдущей УК.
4. Провели работу по поддержанию дверей в рабочем состоянии в лифтовых и квартирных холлах. Установили (по необходимости) дверные пружины, дверные ручки, шпингалеты, доводчики.
5. Проведен ремонт перил пандуса, для передвижения колясок и пешеходов к верхней калитке выхода из двора, а именно (сварочные работы, очистка перил от старой краски, окрашивание).
6. Закуплены два новых мусорных контейнера для вывоза мусора.
7. Приобретена, установлена велопарковка при входе в паркинг дома.
8. Заменены стекла в дверях на переходных лестницах.
9. Произвели заделку трещины в паркинге дома.

Детская площадка

Ежегодно производится в летний период обновление песка в песочницы.

В июне закуплен песок 12 м³, для покрытия поверхности детской площадки, песок разнесен по детской площадке, убрана выросшая трава.

Благоустройство территории

Произведена высадка цветов в вазоны подъездов и клумбу на придомовой территории. Произведена окраска малых форм (скамейки, песочницы, паребрик).

Санитарное состояние дома

1. Проводиться санитарная уборка подъездов с применением дезинфицирующих средств. В период пандемии усиленна работа по дезинфекции дверных ручек, дверей, кабин лифта, подоконников, почтовых ящиков.

2. Проводиться уборка придомовой территории. Уборка паркинга по графику.
3. Производится дератизация общедомовой территории в соответствии с договором.
4. Скошена трава на придомовой территории. В зимний период произведена уборка и вывоз снег.

По долгам

Проводиться работа с собственниками дома по уменьшения задолженности за коммунальные услуги и содержание жилья, в том числе с привлечением юридической поддержки подачи исковых заявлений в суд.

Подводя итог работы

В 2020 году по статье содержания жилья, включая офисные помещения, планировали собрать 4671259 рублей. Поступило денежных средств 4872767 рублей, больше на 201508 рублей с учетом задолженности собственников в 2019 году. За содержание паркинга, планировали получить 838700 рублей, поступило 837617 рублей. Долг за 2020 год составил 92279 рублей.

По смете доход и расходов профицит составил 695175 рублей, из них плата за пользование общим имуществом в 2020 году составил 247500 рублей.

В целом плановая смета доход и расходов на 2020 год выполнена, расхождения не значительные.

Очень большая сумма в 2020 году потрачена на обслуживание по приему платежей от собственников квартир Сбербанк 176208,47 рублей, Фрисби 6259,23. Общая сумма составила 182468 рублей.

Основная и огромная проблема остается в 2020 году, большие и не своевременные не платежи собственниками помещений.

Содержание жилого фонда -238629 рублей;

Содержание паркинга дома -92279 рублей;

Отоплению -274263,09 рубля;

ГВС, ХВС, водоотведение -197613,57 рублей;

Электроэнергия день и ночь-133977,81 рублей;

Обращение с ТКО- 47551,57

Итого: 892035,04 рубля

Долг для нашего дома очень большой. Временный мораторий на взыскание неустойки по долгам за ЖКУ, который был введен Правительством РФ с 6 апреля 2020 года в качестве одной из мер социальной поддержки россиян во время пандемии COVID-19, завершается 31 декабря. От обязанности погашения прежних долгов и внесения текущих платежей за потребленные ресурсы оно нас не освобождает, и в случае их просрочки, с 1 января 2021 года неустойка будет взыскиваться со всей суммы задолженности, включая штрафы, наложенные на неплательщиков до 5 апреля 2020 года. Чтобы избежать лишних затрат и сохранить семейный бюджет, лучше оплатить долги заблаговременно – до окончания этого года»

С уважением, Правление ТСН «Аптекарская, 48»