

ОТЧЕТ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «АПТЕКАРСКАЯ, 48»

с 01.01.2024 по 31.12.2024 год

В 2024 году ТСН «Аптекарская, 48» решало вопросы и проводило текущие работы по обеспечению комфортного проживания жителей дома.

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 помесечно;
 - реестры членов ТСН;
 - прием и обработка обращений 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;
 - решение различных вопросов в офисе ТСН с собственниками помещений;
 - ответы на звонки по телефону;
2. Ежедневная обработка запросов и направления ответов для Государственных органов (Департамент жилищного и коммунального хозяйства, Администрация Чкаловского района г. Екатеринбурга, Центр обслуживания в жилищно-коммунальной сфере)
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. Ежемесячно осуществляется техническое обслуживание автоматики индивидуального теплового пункта (ИТП) установок тепловой энергии отопления и ГВС;
2. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и технической обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета;
3. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное восстановление требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
4. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем;
5. Проведены мероприятия по подготовке МКД систем теплоснабжения и тепловых сетей к отопительному периоду 2024-2025 года:

- на насосах отопления произведена замена уплотнителей торцевых и подшипников, один комплект приобретен в запас;
 - проведены работы по химической промывке и опрессовке теплообменников отопления, ГВС;
 - опрессовке и гидропромывке системы отопления дома;
6. Закуплен и установлен насос циркуляции ГВС 2 зоны;
 7. По жалобе 247 квартиры на постоянный конденат и течь воды с кровли дома произведены следующие работы: на кровле дома 2 подъезд, произведены работы по разборке и восстановлению гидроизоляции домика (выхода на кровлю канализационной трубы). Проблема устранена.
 8. Сантехников ТСН ведется работа по опломбировке приборов учета собственников помещений.
 9. Периодически, из-за не правильного пользования водонагревательными приборами собственниками помещений, производится постоянно осмотр оборудования собственников сантехником ТСН.
 10. В 2024 году, закончили замену общедомовых труб системы ХВС и ГВС в квартирах 142 и 217. Эти квартиры, не предоставили доступ при капитальном ремонте по замене внутренней системы ГВС И ХВС дома.

Электротехническое хозяйство

Электриком ТСН постоянно проводятся работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, по поддержанию освещения в доме и паркинге.

Продолжается работа по замене люминесцентных ламп на лампы LED;

Для освещения в лифтовых холлах закуплено 25 штук;

Для освещения паркинга закуплено – 75 штук.

Для освещения квартирных холлов закуплено - 30 штук.

Ведется работа по замене вышедших из строя табличек «Выход» (указатели безопасных путей выхода из помещения в случае возникновения пожара). В 2024 году закуплено 50 штук на сумму 56355 рублей.

Отметим, в 2024 году большая сумма потрачена на закупку и установку табличек «Выход». Всего потрачено 71942 рублей.

Лифтовое оборудование

В 2024 году обслуживание лифтов осуществлялось ООО «УЛК» ежемесячно проводится техническое обслуживание лифтов по регламенту.

- Проведено ежегодное периодическое техническое освидетельствование лифтов.
- Лифты застрахованы в ОАО «АльфаСтрахование».
- В июле 2024 года заменен гибкий кабель канал;
- В ноябре 2024 – ремонтировали частотный преобразователь главного привода.
- В декабре 2024 года заменен на одном лифте фотобарьер;

В целом, работа лифтовой компании, оценивается на 4 с минусом, посмотрим на их работу в 2025 году.

Обслуживание ворот паркинга

1. По договору проводится абонентское обслуживание Оборудования ворот паркинга ИП Девяткин М. А. составляются акты обследования, с указанием замечаний (если они есть). В марте 2024 года произведен ремонт по запасовке тросов ворот;
2. В июле 2024 года, закуплены ролики для ворот 10 штук;
3. Закуплены запчасти для ворот на сумму 67232 рубля;
4. Уборка паркинга проводится на регулярной основе, при помощи Пылесоса, купленного в 2019 году. Необходимо рассмотреть возможность, покупки новой техники для уборки паркинга.

Взаимодействие ТСН с собственниками по вопросам содержания и ремонта МКД

1. Организация приема обращения собственников.
2. Консультация собственников по вопросам, связанных с проживанием, выдача справок;
3. Круглосуточная диспетчеризация, силами ТСН;
4. Аварийное обслуживание;
5. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках, включая ведение актуальных списков в электронном виде и на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ
6. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием;
7. Проведена работа по выбору подрядной организации по работам капитального ремонта. Проводились встречи, переговоры, рассматривались сметы по капитальному ремонту. Заключен договор.
8. Помимо ответов на запросы собственников, ТСН взаимодействует с собственниками по вопросам содержания и ремонта общего имущества дома. Проведены осмотры, консультации;
9. Готовим предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества собственников в МКД. Организовываем работы предусмотренных перечнем работ и услуг, утвержденным решением общего собрания.
10. Взаимодействуем с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

Сайт ТСН

В 2024 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

1. Проводится ежемесячное техническое обслуживание и не гарантийный ремонт пожарной сигнализации, автоматики системы противодымной вентиляции, водного пожаротушения, пожарного водопровода, противопожарных штор;
2. Проводится осмотр пожарных шкафов и гидрантов, их опломбировка. Контроль состояния датчиков охранно-пожарной сигнализации в помещениях.
3. В феврале 2024 года закуплены новые огнетушители порошковые ОП-8 в количестве 8 штук. Огнетушители установленные при сдаче дома в эксплуатацию, заменены на новые. Причина- вышел срок службы.
4. Ведется журнал учета огнетушителей.
5. В сентябре 2024 года, проведены 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. Видео о поверке выложено в группу ТСН Информация.

Текущий ремонт (содержание имущества)

Проведены следующие работы:

1. Произвели работы по закреплению конструкции парапетного фартука расположенного со стороны кв. 101.
2. Устранен провал площадки при выходе из верхней калитки с территории дома.
3. Произведен осмотр вент каналов на отсутствие засоров, наличие тяги, на отсутствие изменений технических условий эксплуатации.
4. Пенетрон - произвел заделку трещин в паркинге дома над машиноместом № 149.
5. Произведена герметизация деформационного шва дома, соединяющий 1 и 2 секции.
6. Произведена герметизация деформационного шва в паркинге дома м/места № 66,67
7. Провели работу по поддержанию дверей в рабочем состоянии в лифтовых и квартирных холлах. Установили (по необходимости) дверные пружины, дверные ручки, шпингалеты, доводчики.

Детская площадка

1. Завезен свежий песок в песочницы; Проведен плановый осмотр детского игрового оборудования, где необходимо- выполнен ремонт.

Благоустройство территории

1. Произведена высадка цветов в вазоны подъездов и клумбу на придомовой территории.
2. Подметание и уборка придомовой территории, полив тротуаров, клумб, газонов;
3. Очистка от мусора и промывка урн, установленных на придомовой территории;
4. Прочистка ливневой канализации;
5. Уборка крылец и площадок перед входом в подъезд;
6. Обработка территории МКД антигололедным составом;
7. Уборка свежевыпавшего снега и очистка от придомовой территории от снега и льда;

Санитарное состояние дома

1. Выполнены работы по дератизации МКД.
2. Выполнены, санитарная уборка подъездов с применением дезинфицирующих средств ежедневно, мытье лестничных площадок и маршей пожарной лестницы, влажная уборка лифтов, стен (кафельная плитка), окон, отопительных приборов;
3. Один раз в неделю производится замена грязеудерживающих ковровых покрытий в подъездах МКД;
4. Проводится уборка придомовой территории. Уборка паркинга по графику.
5. Скошена трава на придомовой территории. В зимний период произведена уборка. Вывоз снега в 2024 году не производился, т.к. приобретена снегоуборочная машина. За счет этого экономия составила примерно 14000,00 рублей в год.
6. Содержание контейнерной площадки для сбора и накопления ТКО в надлежащем состоянии;

Задолженность собственников

Проведена работа с собственниками дома по вопросам:

1. уменьшению задолженности за коммунальные услуги и содержание жилья, в том числе с привлечением юридической поддержки подачи исковых заявлений в суд.
2. Проведена работа с собственниками помещений, в судебном порядке, по доступу в квартиры, для проведения работ по капитальному ремонту внутридомовых систем горячего и холодного водоснабжения, являющихся общим имуществом. Доступы в жилые помещения – частично предоставлены, работы проведены.

Подводя итог работы

В 2024 ТСН «Аптекарская, 48» получило доход от размещения денежных средств капитального ремонта в Сбербанке в сумме 325459 рублей. От размещения средств по статье содержания жилья получен доход 35095 рублей. Выплачены налоги с этих сумм.

В 2024 году по статье содержания жилья, включая офисные помещения, планировали собрать 5 963843 рубля. Поступило денежных средств 5 871804 рублей, долг собственников составил 391848 рублей. Долг увеличился на 92040 рублей. За содержание паркинга, планировали получить 1026564 рубля, поступило 1036223 рубля. Долг составил 81094 рубля. В 2023 году задолженность составила 90804 рубля.

По смете доход и расходов в 2024 году профицит составил 456726 рублей, из них плата, поступившая за пользование общим имуществом в 2024 году, составила 255000 рублей.

Очень большая сумма в 2023 году потрачена на обслуживание по приему платежей от собственников квартир **Сбербанк, Фрисби 210743 рубля.**

Основная и огромная проблема остается в 2024 году, большие и не своевременные неплатежи собственниками помещений. Задолженность на конец года за ресурсы составила:

Отопление, нагрев ГВС, ГВС – в 2023 году -403616,23 рубля; 2024 год- 421948 рубля

ХВС и водоотведение –в 2023 году -90298 рублей; в 2024 году 111295 рублей;

Электроэнергия день и ночь- в 2023 году- 109537 рублей; в 2024 году 159881 рублей;

Обращение с твердыми коммунальными отходами –в 2023 году 35276,00 рублей; в 2024 году 58190 рублей;

Итог: задолженность собственников за поставленные ресурсы в 2024 году 751314 рублей, в 2023 году 638727,78 копеек, в 2022 году 720148,57 копеек. Задолженность растет и оплачиваются за счет средств содержания жилья добросовестными собственниками.

Рекомендовано, переходить на прямые договора с ресурсоснабжающими организациями собственникам помещений.

Правление ТСН благодарит добросовестных собственников, благодаря Вам осуществляются работы в нашем доме и планируются новые!

С уважением, Правление ТСН «Аптекарская, 48»