

Отчет о работе Правления дома ТСЖ «Фили-4» за 2015-2016 г.г.

За период 2015 года и начала 2016 года в соответствии и на основании Устава ТСЖ "Фили-4", действующего законодательства РФ Правлением Товарищества выполнены следующие виды работ организационно-правового, хозяйственного, распорядительного характера.

1. Подготовлен и заключен договор с Государственным казенным учреждением инженерная служба ЗАО г.Москвы на 2015 год **на предоставление жителям дома субсидий** на «содержание и текущий ремонт дома» по программе "Единственное жилье".

Обязательным условием предоставления указанных субсидий является выполнение обязательств по договору на получение субсидий:

- ежемесячное предоставление отчетности в ГКУ ИС ЗАО г.Москвы;
- ежемесячное раскрытие информации о деятельности ТСЖ «Фили-4» в соответствии со стандартом раскрытия информации в сети "интернет".

Обязательным условием для заключения аналогичного договора на 2016 года является утверждение на Общем собрании собственников многоквартирного дома выбора способа управления домом. С этой целью Правлением Товарищества одновременно с Общим собранием членов ТСЖ организовывает проведение общего собрания собственников многоквартирного дома.

2. Подготовлены документы и заключены договора с ГКУ "ГЦЖС" на предоставление бюджетных выплат льготной категории граждан-жителей дома на 2015 – 2016 г.г..

3. Подготовлен и перезаключен договор на вывоз мусора (ТБО И КГМ) с государственным заказчиком.

Регулярно осуществляется подача электронных заявок на вывоз мусора и осуществление контроля за своевременным вывозом.

4. Пролонгированы договора с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг: тепло, горячая, холодная вода, водоотведение, электроэнергия (освещение и лифтовая нагрузка), контроль за надлежащим исполнением договорных обязательств указанными организациями на 2015-2016 г.г..

5. Заключение договора на обслуживание дома с ГБУ «Жилищник» по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества на 2015 года.



Можно видеть
Ступи

Смета затрат по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества ГБУ «Жилищник» возросла с 1 января 2015 года и составила 74 259,42 рублей в месяц по сравнению с 2014 годом в стоимости 68 178 рублей в месяц. В середине года ГБУ «Жилищник» представил дополнительное соглашение по увеличению сметы затрат на второе полугодие 2015 года в стоимости 107 300 рублей в месяц, в связи с увеличением минимальной заработной платы по городу Москве и выходом Распоряжения ДЖКХ и Б «О расценках на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества (в ред. От 26.01.2015 № -5-01-06-22/5) на основании которых производится сметный расчёт на содержание дома. Также ГБУ «Жилищник» в одностороннем порядке сократил обязательный перечень предоставляемых услуг по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества, что явилось бы нарушением условий для получения субсидий жителям по программе «Единое жилье».

В ходе переговоров представителями было заключено дополнительное соглашение вступившее в действие с **01.07.2015 года по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества с ГБУ «Жилищник» со снижением сметы затрат предлагаемой ГБУ «Жилищник» с 107 300 до 90 484,10 рублей.**

Сотрудниками ГБУ «Жилищник» (экономический отдел) в ходе пролонгации договора на 2016 год поставили в известность, что сметный расчёт на 2016 год также предполагает увеличение сметы затрат на содержание и текущий ремонт общедомового имущества в связи с увеличением минимальной заработной платы по городу Москве в 2016 году.

Правление дома вынуждено было отказаться от услуг ГБУ «Жилищник» и заключило договор на техническое обслуживание, текущий ремонт общего имущества МКД в соответствии с Правилами эксплуатации многоквартирных домов на **2016 год с необходимым перечнем услуг с ООО «МАСЕВА» со сметой затрат в 50 000 рублей в месяц.**

ООО «МАСЕВА» имеет лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами; имеет сертификат соответствия ЖКУ 007.07-11/9 по работам по техническому обслуживанию, ремонту и санитарному содержанию многоквартирных домов.

С начала года, и на сегодняшнюю дату подрядная организация ООО «МАСЕВА» в соответствии с договором проводит все виды работ указанные в перечне услуг. Также, ООО «МАСЕВА» произвело осмотры центрального отопления, системы канализации, системы холодного водоснабжения, системы горячего водоснабжения в подвальных и чердачных помещениях, электроснабжения в электрощитовой, поэтажных щитках на предмет выявления незамедлительного ремонта и устранения дефектов. Представителями этой подрядной организации произведены следующие виды работ:

- обеспыливание электрощитовой и всех поэтажных электрощитков дома;

- протяжка контактов электрической цепи в электрощитовой и поэтажных электрощитках всего дома;

- выполнена механическая прочистка лежаков системы канализации в техническом подполье.

Ежемесячно Председателем дома и представителем подрядной организацией ООО «МАСЕВА» составляются дефектные ведомости выполненных работ за месяц, с 20 апреля начата подготовка дома к сезонной эксплуатации дома с проведением всех необходимых работ для ежегодной сдачи дома, контролирующим органам.

Контроль за выполнением работ:

- по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества,

- ежемесячного технического регламента по обслуживанию внутридомовых систем дома,

- по санитарному содержанию дома, **выполняется Председателем дома постоянно.**

6. Заключен договор на аварийно-техническое обслуживание жилищного фонда с ГБУ «Жилищник» на 2016 год.

7. Заключен договор с ГБУ «Жилищник» на совершение комплекса действий и мероприятий, связанных с выполнением функций диспетчеризации дома.

8. Осуществление контроля над работой общедомовых приборов учета, снятие показаний за потребление тепла, света, горячей и холодной воды и сдача их в ресурсоснабжающие организации (ежемесячно по адресам: ул. Бобруйская; ул. пр-т Вернадского; Плетешковский пер.) ведется непосредственно Председателем дома.

9. Претензионно-договорная работа (обслуживающие компании).

10. Работа с неплательщиками за Жилищно-коммунальные услуги.

11. Обеспечение сопровождения программы «Кварплата».

12. Обеспечение обновления программного обеспечения «1С-Бухгалтерия» и сопровождение программы.

13. Заключены договоры на выполнение подрядных работ по технической поддержке информационной системы автоматического учета тепловой энергии и водоснабжения; по наладке программного обеспечения (удаление вирусов, наладка аппаратных средств).

14. Размещение обязательной информации о деятельности ТСЖ на порталах, стендах в подъездах, предназначенных для раскрытия информации управляющими организациями г.Москвы, в соответствии с требованиями законодательства РФ (1 раз в квартал).

15. Контрольно-плановые работы по обслуживанию систем:

- лифтов;

- вентиляции в доме;

- дымоудаления и противопожарной автоматики (ежемесячно) с проведением противопожарных мероприятий (установка дополнительных кнопочных постов управления пуска системы ДУ и ГПА в приквартирных холлах на этажах (заключен договор на покупку оборудования и установку).

17. Заключен договор на установку двух самосрабатывающих модулей порошкового пожаротушения в электрощитовой.

18. Произведен капитальный ремонт кровли дома (по всей площади поверхности).

19. Контроль за надлежащим состоянием инженерно-технических систем дома путем проведения регулярных осмотров: подвал, кровля, чердак, (4 раза в месяц).

20. Ежегодная подготовка дома к весенне-летнему и осенне-зимнему сезону (организационные мероприятия по подготовке оборудования и наладке инженерных систем, заключения договоров).

21. Организация и контроль уборки в подъездах в соответствии с нормативами СанПИН (ежедневно).

22. Проведение очистки водостока от скопившегося песка и мусора.

23. Санитарная уборка в административной части помещения Правления ТСЖ – бухгалтерии.

24. Приобретение моющих средств, для уборки общих мест пользования (ежемесячно).

25. Приобретение:

- материалов для проведения текущих ремонтов сантехнической части подвалов, чердаков, комнат консьержей (3-4 раза в год);
- отделочных и гидроизоляционных материалов на кровлю;
- светильников, энергосберегающих ламп, чердака и подвала, оконных форточек для лифтовых холлов подъездов;

25. Закупка при подготовке дома к весенне-летнему и осенне-зимнему сантехнических материалов для профилактических работ в системе водоснабжения, центрального отопления: монометры, запорные вентили, кран-буксы и т.д. по мере выхода из строя.

26. Выявление и устранение неисправностей систем отопления (как правило нарушается жителями, перекрываются стояки отопления в квартирах), воздушные пробки.

27. Приобретение канцелярских и иных товаров для документооборота в администрации товарищества и бухгалтерии дома, обслуживание оргтехники (2-3 раза в год).

27. Дератизация подвалов от грызунов (ежемесячно).

28. Работа с жителями.

Телефон Председателя вывешен на информационном стенде 1-х этажей, имеется у консьержей подъездов. Приемный день Председателем Правления : каждый четверг с 8.00 до 12.00 часов.

Предоставление по запросам жителей дома информации и документов (в том числе и в письменном виде). Ознакомление с документами, касающихся финансовой деятельности ТСЖ в помещении Правления.

29. Информирование жителей по установлению тарифов Правительством г.Москвы за ЖКУ на информационных стендах дома,

организация и проведение ежегодных отчетных собраний (1 раз в год), заседаний Правления по текущим вопросам (по мере необходимости).

32. Контроль над осуществлением бухгалтерией своевременных платежей в адрес подрядных и ресурсо-снабжающих организаций.

33. Заключен договор на выполнение комплекса работ по изготовлению и монтажу двух решетчатых ограждений спуска в подвал и отделке двух металлических дверей отбойниками.

34. Заключен договор на мытье окон здания с наружной части.

35. Заключен договор на приобретение сертификата ключа электронной подписи для предоставления отчетности на официальных порталах г.Москвы.

36. Заключен договор на выполнение работ по ремонту этажных щитов, поврежденных в результате пожара.

37. Заключен договор на оказание аудиторских услуг по вопросам финансовой деятельности ТСЖ «Фили-4» на 2015-2016 г.г..

38. Заключен договор на выполнение комплекса работ по ремонту крылец подъездов № 1 и № 2 (демонтаж и заливка бетоном).

39. Заключен договор на выполнение комплекса работ по ремонту крылец подъездов № 1 и № 2 (укладка плитки на крыльце и в тамбурах подъездов).

40. Заключен договор на выполнение комплекса работ по изготовлению и установке металлических ограждений (поручней) у подъездов.

41. Заключен договор на выполнение комплекса работ по асфальтированию территории (вокруг крылец подъездов).

42. Заключен лицензионный договор на право пользования сетевым программным комплексом (СПК) «Домовладелец».

43. Для обеспечения безопасности и установления контроля доступа в технические помещения дома заключен договор на выполнение комплекса работ по монтажу имеющихся видеокамер (чердак, подвал, электрощитовая, помещение Правления дома). Установка извещателей (датчиков) охранной сигнализации на дверях в технических помещениях дома.

44. Заключен договор на демонтаж и установку противопожарных дверей в количестве 4 штук (вход на чердак, машинные отделения лифтов).

45. Проведение ремонта капитального характера лифта по срокам эксплуатации:

- замена отводного блока, тягового каната, канатоведущего шкива и техническое освидетельствование после проведенных работ грузового лифта 1 подъезда;

46. Проведено обследование вентиляционных каналов (1 раз в год).

47. Как в 2015 году подавались заявки на ремонт асфальта, так и на данный момент подана заявка на асфальтировку поврежденных мест. (территория вокруг дома является собственностью г. Москвы).

Председатель Правления
ТСЖ "Фили-4"



Пушкина Л.В.

