



## Годовой отчет правления ТСЖ «Наш Дом» за 2018 год

### Введение

В период 2018 года Правление ТСЖ поставило следующие задачи:

- обслуживание, эксплуатация, текущий ремонт общедолевого имущества, а также улучшение условий проживания в нашем доме;
- урегулирование взаиморасчетов и иных отношений с должниками (подготовка исковых заявлений и представление ТСЖ в судах общей юрисдикции) из числа собственников и арендаторов;
- хозяйственная деятельность.

Работа осуществлялась в соответствии с Уставом ТСЖ и действующим законодательством.

### **Обслуживание, эксплуатация, текущий ремонт общедолевого имущества.**

Подготовка дома к отопительному сезону (октябрь 2017 – апрель 2018 г.), в рамках которой были проведены промывка и регулировка систем отопления и ГВС в доме и цокольном этаже, чистка фильтров и грязевиков.

Выполнена гидропневмо-химическая очистка 2 пластинчатых теплообменников системы отопления и системы ГВС.

Проводились постоянные работы по замене разбитых стекол в дверях выхода на переходные балконы их регулировки.

Произведён частичный ремонт кровли над входной группой. Ремонт и замена светильников, установка датчиков движения, что позволило нам уменьшить затраты по электричеству в местах общего пользования. Что касается придомовой и об территории, то в прошедшем году были проведены следующие мероприятия:

- восстановление разметки парковочных мест для соблюдения порядка при парковке автомобилей собственников
- произведен ремонт уличной лестницы (спуск к Институтской ба)
- произведен ремонт подъезда
- ремонт крыши(козырька) над входной группой
- благоустройство территории
- перетяжка (замена) сетки футбольной площадки с укреплением футбольных ворот
- произведён ремонт оборудования детской площадки

В местах общего пользования проводились следующие мероприятия:

- произведена работа по промывке системы отопления и теплообменников компрессором

В зимний период обильного выпадения осадков, своевременно и регулярно проводилась уборка территории дома (вызывалась снегоуборочная техника).

### **Техническое обслуживание лифтов.**

Все лифты были освидетельствованы и застрахованы в установленном порядке. В связи с ненадежностью электронной системы управления лифтами, ТСЖ было вынуждено поддерживать постоянное взаимодействие по ремонту с «СП Подъем-Север», обслуживающее наши лифты.

Проведена плановое освидетельствование лифтов, а также страхование.

### **План финансово-хозяйственной деятельности.**

Проведена работа по возмещению жильцам дохода от аренды за 2018 год, которая будет осуществляться ежемесячно с января 2019 года по декабрь 2019 года.

В квартирах собственников жилых помещений проводились сварочные работы по стояки горячего водоснабжения.

Проведена серьезная работа по замене светильников, на LED, для уменьшения траты электроэнергии в местах общего пользования. Производилось обслуживание освещения технического этажа и тепловых пунктов. Производились профилактические работы в электрощитовых, а также сигнальное освещение на крыше дома.

Регулярно велись работы по поддержанию чистоты и порядка в местах общего пользования и на придомовой территории.

Производилось информирование наших жителей, на сайте тсж [www.nd2b.ru](http://www.nd2b.ru) находится вся необходимая документация, круглосуточная и в свободном доступе. Также все необходимые новости, объявления и другая необходимая информация регулярно вывешивается на стендах и на информационном щите в каждом подъезде.

Все жители дома, которые в силу обстоятельств не успевают попасть в рабочее время в ТСЖ, могут получать платежные квитанции, а также могут подавать свои показания по воде через электронную почту [nd2b@mail.ru](mailto:nd2b@mail.ru).



## **Ведение бухгалтерской отчетности, урегулирование взаиморасчетов и иных взаимоотношений.**

Оплата коммунальных услуг осуществляется на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями. Начисление жителям по коммунальным услугам (вода, тепло, электричество и тд.) составили **5 940 038,10** рубля. В то время, как ресурсоснабжающие организации выставили для оплаты счета на **5 817 113,95** руб.

При расчёте платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, согласно договорам с контрагентами. Кроме того, в соответствии с советом Депутатов городского поселения Щёлково ЩМР тариф за техническое обслуживание и ремонт составил в 2018 году **34,61** руб/м<sup>2</sup>.

За ТО жителям начислено **3 422 076,46** руб. Расходы по техническому обслуживанию составили **3 420 461,15** руб.

По сей день товарищество продолжает борьбу с должниками, настоятельно рекомендует оплачивать своевременно и в срок коммунальные платежи, так как расчёт с поставщиками ресурсоснабжающих организаций происходит каждый месяц и ждать не может. Не оплата долга, усугубляет положение лично собственников нашего дома.

Для удобства жителей установлены терминалы беспроцентной оплаты возле 6-го подъезда дома со внутренней стороны двора, а также в цокольном помещении во 2ой секции у офиса ТСЖ «Наш город», «Наш дом» в цокольном этаже.

### **Коммерческая деятельность.**

1. Сдача в аренду цокольного этажа, тарифная ставка 350-400 за 1 кв.м.
2. Поступило от сдачи помещений в аренду и платных услуг **779 104,50** руб., расходы на рекламу и оплату налога составляют **25 173,14** руб, в итоге прибыль от аренды помещений цокольного этажа составила **753 931,36** рубля.

Возврат жильцам от аренды	753 931,36
<b>ИТОГО</b>	<b>753 931,36</b>

Тариф возврата жильцам дохода от аренды за 2018 г будет осуществляться ежемесячно с января по декабрь 2019 г из расчета 7,6 руб. за кв. м.

В связи с требованиями Администрации Щёлковского муниципального района и Администрации Губернатора Московской области по вопросу начисления взносов по капитальному ремонту с жителей, произвести работу с определением способа формирования счета, а именно: счёт ТСЖ или региональный оператор.

В 2019 году Правление планирует продолжать проводить работы, необходимые для надлежащего содержания МКД, а именно:

- озеленение территории зелеными насаждениями
- ремонт фасада дома
- ремонт подъезда
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундамента дома, с последующим их устранением.
- техническое обслуживание систем вентиляции
- проверка исправности и работоспособности оборудования, регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием дома
- работы по очистке теплообменного оборудования
- прочистка канализационных лежаков, стояков, устранение засоров
- провести техническое обслуживание силовых и осветительных приборов
- провести замену светильников в местах общего пользования на светодиодные
- произвести окрас входной группы, перил нашего дома
- ремонт/окрас секций ограждения территории
- продолжать взыскание задолженности по оплате жилых помещений
- установка дополнительных камер видеонаблюдения на пожарной лестнице на 1 этаже и 17 этаже.

Председатель правления



А.А. Болдырев