

ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТСЖ

о проделанной работе за 2024 год

(материалы к заочному голосованию на общем собрании членов ТСЖ,
проводимом в апреле 2025 года

Уважаемые товарищи!

В этом году у нас проводится очередное отчетно-выборное собрание. Предлагается поменять количественный состав Правления. Оставить в Правлении по 3 человека от домов 54/19 и 17 и 1 человек от 52к2. Так будет больше порядка и почаще будем встречаться. Предлагается также в каждом подъезде выбрать старшего, которые будут помогать в раздаче и сборе бюллетеней на проводимых собраниях, а также озвучивать проблемы подъезда на заседаниях Правления.

По реестру, который мы сдали в Жилищную инспекцию на дату проведения отчетного собрания, членами ТСЖ являются 654 человека, которые проживают в квартирах или имеют их в собственности. Это составляет **60,65 %** от всей численности собственников всех трёх домов. Всем членам ТСЖ сразу после проведения очного собрания будут выданы бюллетени для голосования, которые надо сдать в течение 3-х дней, чтобы к началу майских праздников были подведены результаты.

1. О результатах выполняемых работ по обслуживанию и управлению домами

Работы проводились в запланированном объеме. Основные работы по обслуживанию домов проводились без задержки: вывоз мусора, уборка дворовой территории, уборка подъездов, сантехнические и электротехнические работы, принимались заявки от населения, дома были вовремя подготовлены к отопительному сезону.

Работы по подготовке к отопительному сезону (промывка, запитка и опрессовка системы ЦО) были выполнены досрочно, акты приемки домов к отопительному сезону подписаны в июне месяце. Запуск отопления осенью был произведен также в кратчайшие сроки в соответствии с графиком запуска, утвержденным Администрацией В. Новгорода.

В течение года собственными силами проводился заявочный ремонт. Выполнено – 216 заявок, в том числе по сантехнике - 173, по электрике – 43. В основном заявки были неаварийного характера. Выполнены работы по опломбировке 224 квартирных счетчиков. В течении года жители обращались в аварийно-диспетчерскую службу 24 раза. Были залития квартир без существенного ущерба, в основном по вине соседей. Отключения воды были кратковременными, все аварийные заявки выполнялись сантехниками в кратчайшие сроки. Здесь хочется отметить то, что многие собственники до сих пор не знают номер телефона нашей аварийно-диспетчерской службы! Большая просьба ко всем – важные номера телефонов размещены на информационных досках в каждом подъезде, занесите пожалуйста их себе в адресные книжки на телефонах, в том числе и все телефоны ТСЖ.

При проведении профилактических осмотров в 2023 году было обнаружено много врезок на трубах горячего водоснабжения в аварийном состоянии, особенно в тех квартирах, где стояки были защиты наглухо. Поэтому на 2024 год были запланированы сварочные работы, которые были проведены в 20 квартирах дома 54/19 и в 13 квартирах дома 17. В этом году будут продолжены – уже начались сварочные работы в 11 квартирах дома 17.

На основании вышеизложенного обращаюсь к вам: делая ремонт в своих квартирах, не забывайте об ответственности при залитии квартир соседей. Делайте съемные панели, зашивая стояки водоснабжения и канализации.

В 2024 году на благоустройство придомовых территорий было потрачено немало средств. Были капитально отремонтированы детские игровые комплексы. На это было потрачено 283 000 рублей.

В 2024 году из средств спецсчета КР был выполнен капитальный ремонт кровли дома 54/19 и начат капитальный ремонт кровли дома 17, который будет закончен в мае этого года.

В начале этого года мы сумели разместить средства спецсчетов в размере 8 млн руб. на каждом доме под 17% годовых.

2. Кадровый вопрос

Сложная обстановка остается с дворниками. За летний период нам нужно найти дворника на придомовую территорию дома 54/19. Иначе в зиму снова останемся без дворника. Еще лучше было бы, если бы местные автолюбители помогали чистить снег в дни обильных снегопадов. Хорошо бы, чтобы устроившийся дворник жил в наших домах. Возможно, работа будет интересна тем, кто имеет задолженность по квартплате. У нас можно отработать свой долг за летний сезон.

3. О финансовых результатах

За 2024 год на расчетный счет ТСЖ поступило от населения:

- за коммунальные услуги – 39 541 001руб.,
- за жилищные услуги – 7 187 892 руб.,
- за капремонт на спецсчета – 4 364 993 руб.

Дополнительно было получено:

- За аренду общедомового имущества (реклама в лифтах, договора с провайдерами за размещение интернет-кабелей и телевидения) – 146 600 руб. С апреля 2024 года вступили в силу новые правила взаимодействия с провайдерами, согласно которым они больше не обязаны оплачивать размещение своего оборудования в многоквартирных домах. Поэтому этот, хоть и небольшой, дополнительный источник больше недоступен.
- За размещение средств на счетах - 347 000 руб.
- Пени за просроченную задолженность — 288 000 руб.

По состоянию на 1 января 2025 года остаток средств на спецсчетах по капитальному ремонту составил:

- В доме 54/19 по ул. Зелинского – 8 877 326,07 руб.
- В доме 17 по ул. Коровникова - 11 973 751,85 руб.
- В доме 52 к.2 по ул. Зелинского – все поступающие средства направляются на погашение задолженности по замене лифтов.

Счета за услуги коммунальных и других организаций, состоящих с ТСЖ в договорных отношениях, оплачивались вовремя, кроме счетов по отоплению, по которым мы расплачиваемся до 1 августа.

В то же время долг жителей за ЖКУ продолжал расти. В 2024 году в мировой суд было направлено 25 дел на сумму 900 000 руб. От приставов поступило в счет погашения долгов граждан по открытым делам – 653 605 руб. В то же время некоторые жители воспользовались новым законодательством и списали все свои долги. Сколько таких нерадивых еще будет. Так как списанные долги жителей государство нам не возмещает, мы будем закладывать данные риски в смету наших расходов.

На 01.01.2024г. ТСЖ имело дополнительный счет на 1 млн рублей. Эти средства будут использованы в 2025 году на запланированный ремонт по асфальтированию дороги.

4. Что запланировано на 2025 год.

Работы сторонних организаций, обслуживающих наши дома, остаются те же, но оплата за них повышается, у некоторых из них, в связи с изменением налогового законодательства, появился НДС.

Для возможности отодвинуть сроки замены лифтов, стоимость которых возросла в 2 раза, (так как у нас на это мероприятие не хватает средств) в этом году мы уже провели экспертизу состояния наших лифтов. Это обошлось нам в 380 000 рублей.

За счет собственных средств и своими силами мы планируем сделать косметический ремонт полностью во 2-ом подъезде дома 52 к.2. За счет повышения стоимости материалов увеличивается стоимость ремонта. Также уже выполнены работы по гидроизоляции 5 козырьков крайних этажей, это обошлось в 100 000 руб.

Запланированы работы по ремонту дорожного полотна на придомовой территории домов 54/19 – въезд, у дома 52к.2 и устройство ливневого колодца у дома 17. Договор с подрядной организацией на стадии заключения, сметная документация уже готова. Сумма по договору составит примерно 1 млн рублей. Эти работы начнем с середины мая. Прошу всех автовладельцев с пониманием отнестись к данным работам и убирать вовремя свой автотранспорт с дороги.

Остальные работы по обслуживанию общего имущества наших домов будут проводиться в обычном режиме:

- **Профилактические** – поверка общедомовых приборов учета на ОДПУ Ц/О и ГВС, ревизия эл. щитовых во всех домах, ежегодная проверка квартирных счетчиков воды и общедомового имущества в ваших квартирах, работы по подготовке к отопительному периоду.

- **Ремонтные и аварийные** - замена перегоревших светильников, замена входных вентилях в квартирах, прочистка забитых вами канализационных стояков, приведение в рабочее состояние инженерных сетей после аварийных ситуаций, частичный ремонт кровли и межпанельных швов в связи с протечками, ремонт и окраска игрового и спортивного оборудования на детских и спортивных площадках во дворах домов.

С января 2025 года по Постановлению Правительства РФ повысился размер МРОТ на 9,5%. На основании этого мы уже повысили зарплату нашим штатным работникам. Но так как собрание у нас проходит в апреле, мы должны заложить в смету это повышение.

Стоимость запорной арматуры, инвентаря, инструментов и других материалов, применяемых для обслуживания и текущего ремонта возросла от 1,5 до 3-х раз. Часть материалов для сварочных работ уже закуплена и отдана в работу.

Для выполнения вышеперечисленных работ и покрытия уже понесенных затрат, согласно проекта сметы расходов по обслуживанию общего имущества домов нам потребуется повысить тариф на жилищные услуги. Его придется **увеличить до 30 руб. с 1 м2.**

Прошу на это обратить внимание при голосовании и, оценив нашу работу и то, что некоторые затратные работы уже выполнены, вынести правильное решение.

Для заочного голосования подготовлены бюллетени с повесткой дня, опубликованной в сообщениях, вывешенных на досках объявлений. Бюллетени будут выданы собственникам или как обычно опущены в почтовые ящики. На голосование будет отведено 5 календарных дней. Подсчет голосов и написание протокола будет осуществлено в течение недели, готовые результаты голосования будут опубликованы на нашем сайте, а также вывешены на досках

объявлений в подъездах. В бланках бюллетеней верхняя часть будет заполнена. Вам останется только поставить галочки в графах «за» или «против», расписаться и сдать бюллетень. Поэтому прошу Вас не откладывать заполнение на потом, а проголосовать сразу. Чтобы проголосовать правильно и быстро, Вам надо ознакомиться с материалами собрания на нашем сайте.

Бюллетень будет только для членов ТСЖ, в котором освещены отчеты финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2024 году и планы на 2025 год.

С уважением, председатель ТСЖ



В.М.Виноградова