

## **ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТСЖ**

о проделанной работе за **2021-2022** годы

(материалы к заочному голосованию на общем собрании членов ТСЖ, проводимом в апреле 2023 года.)

Уважаемые товарищи!

В этом году у нас проводится очередное отчетно-выборное собрание. Основной состав Правления ТСЖ предлагается оставить, кроме выбывших по собственному желанию. Вместо выбывших предлагается ввести в состав 2-х новых членов.

По реестру, который мы сдали в Жилищную инспекцию, на дату проведения отчетного собрания членами ТСЖ являются 670 человек, которые проживают в квартирах или имеют их в собственности. Это составляет 61,2 % 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 течение года собственными силами проводился заявочный ремонт. Выполнено – 91 заявка, в том числе по дому 54/19 - 40; по дому 17 – 44, по дому 52 к.2 – 7. Выполнены работы по опломбировке квартирных 133 счетчиков.

В прошлом году проводились профилактические осмотры в квартирах с занесением данных в электронную базу. Во время таких осмотров было обнаружено много врезок в аварийном состоянии,

особенно в тех квартирах, где стояки были защиты наглухо. В этом году потребуется много сварочных работ.

Запланированный косметический ремонт в 4-х подъездах выполнен.

В 2022 году пришлось выполнять и незапланированные работы.

Так в доме № 17 на общедомовом приборе учета горячей воды (ОДПУ ГВС) в последнее время наблюдались завышенные показания, из-за этого сильно повысились так называемые общедомовые расходы. Поэтому было принято решение о замене ОДПУ ГВС. Был сделан проект, а затем монтаж нового ОДПУ. Все это обошлось в 244 000 руб. Но зато резко уменьшились ОДН по горячей воде. Также по жалобе жителей пришлось произвести обрезку деревьев – 48 000 рублей.

Работы по капитальному ремонту не выполнялись.

## **2. Кадровый вопрос**

В 2022 году у нас сложилась сложная обстановка с кадрами, особенно с дворниками. Мы остались в зиму без 2-х дворников. Зима была крайне сложная, но мы справились. Еще лучше было бы, если бы местные автолюбители помогали чистить снег в дни обильных снегопадов. Но, к сожалению, таких было очень мало. Зато наша дворник Матвеева Роза Амировна стала лучшей в городском конкурсе «Лучший дворник». Спасибо всем, кто поддержал её своим голосованием. На сегодняшний день у нас по-прежнему не хватает 2-х дворников. Приглашаем всех, особенно тех, кто имеет задолженность по квартплате. У нас можно отработать свой долг за летний сезон.

## **3.О финансовых результатах**

За 2022 год на расчетный счет ТСЖ поступило от населения:

- за коммунальные услуги - 30 489 468 руб.,
- за жилищные услуги – 12 423 481 руб.,
- средства за коммунальные ресурсы на обслуживание общего имущества (так называемые КРСОИ) - 2 062 341руб
- за капремонт на спецсчета – 3 834 632 руб.

Дополнительно было получено:

- За аренду общедомового имущества (реклама в лифтах, договоры с провайдерами за размещение интернет-кабелей и телевидения) – 87 200 руб.
- За размещение средств на счетах - 97 196 руб.

По состоянию на 1 января 2023 года остаток средств на спецсчетах по капитальному ремонту составил:

- В доме 54/19 по ул. Зелинского – 10 170 028,87 руб.
- В доме 17 по ул. Коровникова - 9 965 731,49 руб
- В доме 52 к.2 по ул. Зелинского – 3 129 850 руб. (рег. Фонд)

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

В то же время долг жителей за ЖКУ продолжал расти. В 2021 году в мировой суд было направлено 29 дел на сумму 2 331 790 руб., в 2022 году – 13 дел на сумму 1 130 137 руб. От приставов поступило в счет погашения долгов граждан по открытым делам в 2021 г.– 909 180 руб., в 2022 году – 292 153 руб.

На 01.01.2023г. ТСЖ имело депозитный счет на 1 млн рублей. Эти средства будут использованы в 2023 году на запланированный ремонт.

#### **4. Что запланировано на 2023 год.**

Работы сторонних организаций, обслуживающих наши дома, остаются те же, но оплата за них повышается более чем на 100 тысяч рублей.

В связи с большими протечками с кровли над 5-ым подъездом д. 54/19 уже начаты работы по капитальному ремонту данного участка кровли на сумму 570 000 рублей. Это в три раза дороже, чем 12 лет назад.

Поверку приборов не прошли 2 ПРЭМа на ОДПУ ГВС в доме 54/19. Их пришлось срочно заменить в январе начавшегося года. Это обошлось нам в 110 000 рублей.

За счет собственных средств и своими силами мы планируем сделать косметический ремонт полностью в 8-ом подъезде дома 54/19. За счет повышения стоимости материалов увеличивается стоимость ремонта

В связи с тем, что во время профосмотров в квартирах обнаружено много врезок в аварийном состоянии планируется заключить договор ГПХ со сварщиком.

Для проведения ревизии и возможных ремонтных работ 5-ти эл.щитовых планируется заключить договор ГПХ с электриком.

Планируются работы по восстановлению выездов из мусорокамер, а также покрытия входов в 3-ий и 7-ой подъезды в доме 17.

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

- **Профилактические** – проверка общедомовых приборов учета на ОДПУ Ц/О и ГВС, ревизия эл.щитовых во всех домах, ежегодная проверка квартирных счетчиков воды, 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 декабря прошлого 2022 года по Постановлению Правительства РФ повысился размер МРОТ. На основании этого мы обязаны были повысить зарплату нашим штатным работникам с 1 января 2023 года. Но так как собрание у нас проходит в апреле, мы должны заложить в смету это повышение. А также заложить резерв на повышение зарплаты с 1 января 2024 года, так как МРОТ увеличится еще на 18,5%.

Стоимость запорной арматуры, инвентаря, инструментов и других материалов, применяемых для обслуживания и текущего ремонта возросла от 1,5 до 3-х раз.

Для выполнения вышеперечисленных работ затраты согласно проекта сметы расходов по обслуживанию общего имущества домов потребуют повышения тарифа на жилищные услуги. Его придется **увеличить до 26 руб. с 1 м2.** (повышения тарифа не было 2 года)

Прошу на это обратить внимание при голосовании и, оценив нашу работу, вынести правильное решение.

Для заочного голосования у нас приготовлены бюллетени с повесткой дня, опубликованной в сообщениях, вывешенных на досках объявлений. Бюллетени будут выданы членам ТСЖ. На голосование будет отведено 3 календарных дня, последний день сдачи бюллетеней - 26 апреля. Подсчет голосов и написание протокола будет осуществлено в течение недели, так что готовые результаты голосования будут опубликованы на нашем сайте, а также вывешены на досках объявлений в подъездах. В бланках бюллетеней верхняя часть будет заполнена. Вам остается 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 нем освещены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2022 году и планы на 2023 год.

С уважением, председатель ТСЖ

В.М.Виноградова