

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ

ТСН «ТСЖ ЩЕРБАКОВА 20» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2018 ГОД.

1. Общие сведения

В текущем отчетном периоде ТСН управление деятельностью «ТСЖ Щербакова 20» выполнялось в неизменном составе, включающем:

Председатель – Бобырев Ю.М.

Управляющий – Новгородова Е.С.

Правление:

1. Белова Л.В.(кв.25);
2. Ворошилов Д.В. (кв. 158);
3. Кабища С.С. (кв.226);
4. Шонов Е.В. (кв.324);
5. Иванов И.И.(кв.354);
6. Агишев Е.З. (кв. 68).

Оперативное управление деятельностью ТСН осуществляется исходя из принципа соблюдения разумного баланса между высоким качеством проживания в доме и приемлемой стоимостью услуг при обязательном соблюдении всех норм действующего законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Среди наиболее приоритетных вопросов, которым уделялось основное внимание в отчетном периоде можно выделить следующие:

1. Финансовая безопасность ТСН. Учитывая последние законодательные инициативы, направленные на заключение прямых договоров между жильцами и ресурсоснабжающими организациями, для ТСН было принципиально важно не иметь перед поставщиками ресурсов существенной задолженности и таким образом не допустить возможного банкротства ТСН в случае необходимости одновременного погашения долгов при закрытии договоров.

2. Финансовая стабильность ТСН. Велась серьезная работа по снижению уровня задолженности собственников, повышению платежной дисциплины, оптимизации затрат по различным статьям расходов.
3. Формирование перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. Повышение доходов ТСН за счет сдачи в аренду площадей и получения дохода от размещения оборудования провайдерами.
5. Регламентные работы на инженерном оборудовании. Наш дом оборудован сложным и дорогим инженерным оборудованием – котельные, насосы, бойлеры, лифты, системы водоподготовки, пожаротушения и так далее. Аварийный выход некоторого оборудования из строя, особенно в зимние периоды, способен создать в доме аварийную ситуацию, исключающую возможность проживания в нем. Замена такого оборудования может повлечь существенные финансовые затраты, вплоть до необходимости кредитования ТСН. В целях недопущения таких ситуаций и продления срока службы оборудования проводились регламентные работы по замене расходных материалов, участков труб, стабилизаторов напряжения и так далее.
6. Плановые ремонтные работы – косметический ремонт, замена стояков ХВС и ГВС.
7. Повышение безопасности жизни в доме. Увеличение количества камер, закупка противопожарного оборудования, разъяснительная работа с жильцами о необходимости открытия дверей квартир холлов, либо установки электромагнитных замков.

2. Отчет о заседаниях правления.

В целях оперативного управления МКД и принятия решений Правление организует регулярные еженедельные заседания. На заседаниях Правления ТСН рассматриваются и/или решаются, в частности, следующие вопросы:

- набор или замена сотрудников, определение их функционала, разработка должностных инструкций, разработка Положения об оплате труда работников ТСН;
- заключение или изменение договоров с ресурсоснабжающими, подрядными организациями и т.д.;
- реагирование на нестандартные заявки и жалобы жителей дома;
- обсуждение принципов нахождения автотранспорта на территории жилого комплекса, разработка и принятие соответствующих правил;
- работа с неплательщиками коммунальных платежей;
- разъяснительная работа с членами товарищества по вопросу начисления пеней по платежам, по оплате ОДН, капремонта, твердых бытовых отходов.
- благоустройство территории, ограждение детской площадки забором;
- уборка мусора и снега на территории жилого комплекса;
- организация и управление наружным освещением и освещением мест общего пользования;
- закупку оборудования для установки шлагбаума;
- озеленение дворовой и придомовой территории т. д.

В отчетном периоде 2018 г. Правление собиралось для решения оперативных вопросов не менее 30 раз.

3. Деятельность в отчетном периоде

Мероприятия по улучшению финансового состояния ТСЖ:

1. Заключены договора со всеми провайдерами в нашем доме, заключены договора на установку рекламных конструкций с арендаторами.
2. Работа с физическими лицами через предупреждение, обращение в суд и к судебным приставам, ежемесячные обходы жильцов- должников.
3. Работа с юридическими лицами по взысканию оплаты жилищно-коммунальных услуг через предупреждения отключение электроэнергии.
4. Оборудование и сдача помещений в аренду в подвале дома (2-3 подъезды – ИП Гудков, ИП Лаптев, ИП Козлов).
5. Сдача макулатуры и лома.

Мероприятия, выполненные в 2018 году по смете доходов и расходов:

1. Ремонт фасадов (нанесение фактурной штукатурки, окраска)- **320006,95 руб.**
2. Замена труб в ИТП, подвале, 1 очередь 3подъезд-**20 000 руб.**
3. Озеленение территории двора-**31516,88 руб.**
4. Приобретены запчасти для ремонта лифтов-**90253,01 руб.**
5. Перенос контейнерной площадки за территорию жилого комплекса- **52662руб.**
6. Замена деревянных дверей в лифтовых холлах- **383367,89 руб.**
- 7.Расширение нижней парковки-**1084,37 руб.**
8. Проводились работы по оборудованию цветочных клумб на газонах перед парадными домов с посадкой как однолетних так и многолетних цветов и их содержанию;
9. Регулярно проводились работы по прополке, окапыванию и поливу растений.
10. Выполнялись плановые мероприятия по очистке территории перед подъездами, пешеходных дорожек и проезжей части в зимний период, посыпка антигололедными средствами;

Благодаря постоянной целенаправленной работе по приведению технического состояния котельной 1 очереди в отопительном периоде 2018 года удалось полностью избежать аварийных ситуаций, приводящих к отключению теплоснабжения.

Общие мероприятия:

1. Подготовка документации для заключения договора на вывоз твердых бытовых отходов с региональным оператором.
2. Размещение информации в ГИС ЖКХ в соответствии с требованиями действующего законодательства.
3. Анализ и оптимизация финансово-хозяйственной деятельности ТСН, разработка проекта сметы доходов и расходов на следующий период 2019 гг.
4. Подготовлены и сданы пакеты документов бухгалтерской отчетности Товарищества в государственные органы;
5. Своевременно сданы отчеты в ГЖИ и УЖКХ Чкаловского района г. Екатеринбурга;

4. Отчет о выполнении сметы на 2018 год

Фактические затраты по смете ТСН в период с 01.01.2018 по 31.12.2018 составили **8 253 566,45 руб.**

Основной источник финансирования деятельности ТСН – это оплата услуги Содержание жилья. При тарифе 26.01 руб. с кв.м и общей площади дома 26016.5 кв. метров за период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2018 года (12 месяцев) плановое финансирование ТСН по данной статье должно было составить **8 120 269 руб.98коп.**

Дополнительный источник финансирования деятельности ТСН – сдача в аренду общего имущества (подвалы, консьержки), оплата за размещение оборудования интернет - провайдером, рекламы в лифтах, сдача макулатуры (картон), размещение информации в лифтах, размещение наружной рекламы.

Плановый приход средств по данной статье за период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2018 года (12 месяцев) должно было составить 540 000 руб.

В итоге за указанный период финансирование ТСН должно было составить **8 660 269 руб. 98коп.**

Однако в результате усиленной работы ТСН по привлечению дополнительных источников финансирования, а именно сдачи в аренду подвальных помещений - плюс **172725, 32** сдача макулатуры (картона)- плюс **11550 руб.**, размещение наружной рекламы **22000 руб.** и т.д. (см.смету) удалось привлечь дополнительно **362 946.91 руб.** Фактически доходы составили **9023216.89 руб. 89 коп.**

Задолженности перед поставщиками коммунальных услуг на конец 2018 года ТСН не имеет.

На очередной, 2019 год Правлением принято решение привести тариф на содержание жилья 24, 97 руб. с 1 кв. метра в связи с изменением законодательства в части оплаты твердых бытовых отходов . Проект сметы на 2019 год представлен в Приложении и будет вынесен на очередное голосование.

С учетом проведенной аналитики и опыта работы в 2018 году, а также перспективного плана ремонта МКД был подготовлен проект сметы на 2019 год (Приложение).

Первоочередные задачи правления ТСЖ на 2019 год.

Наиболее приоритетными задачами на 2019 год являются:

- организация планового ремонта и модернизации инженерного оборудования и котельных между отопительными сезонами;
- организация работ по текущему ремонту общего имущества;
- благоустройство и озеленение придомовой территории и двора;
- расширение зоны охвата системы видеонаблюдения, повышение качества видео;

- снижение задолженности собственников помещений, усиление борьбы с неплатежами;
- Поддержание положительного платежного баланса без образования задолженности;

5. План ремонтных работ на 2019 год

В рамках очередного финансового периода 2019 г. планируется произвести следующие работы:

- Благоустройство придомовой территории (установка ограждения детской спортивной площадки)-**62669.00 руб.**
- косметический ремонт лифтовых холлов 1 этаж (1,2,3,4,5,6,7 подъезды) - на сумму **550 000 руб.;**
- чистка теплообменника в ИТП (2-я очередь)- на сумму **72000 руб.**
- замена деревянных и металлических дверей в лифтовых холлах-**100000 руб.**
- ремонт асфальтового покрытия-**70000 руб.**
ремонт переходных лоджий в 1 пусковом комплексе- **130000 руб.**

Производство данных работ будет выполняться только при наличии соответствующего финансирования.

Правление ТСЖ благодарит всех членов Товарищества за оказанное доверие и в полной мере осознает всю возложенную на нас ответственность. Правление в полном составе готово продолжать работу в период 2019 г.-2021 г. и предлагает поддержать нас на очередном общем собрании.

Приглашаем активных жителей дома для вступить в Правление и усилить текущий состав.

Председатель правления ТСН «ТСЖ «Щербакова 20»
Бобырев Ю.М.

Приложения

1. Приложение № 1 Отчет по исполнению сметы 2018 год.
2. Приложение № 2 Проект сметы на 2019 год.
3. Приложение № 3 Проект штатного расписания на 2019 год.
4. Приложение № 4 Положение об оплате труда работников ТСН «ТСЖ «Щербакова 20».
5. Приложение № 5 Список членов правления.