***Отчет правления ТСЖ «Большевиков, 43»***

***ежегодному отчетному собранию членов ТСЖ за 2020 год***

Анализ проделанной работы, финансовые результаты подтверждают, что финансовое состояние ТСЖ является на данный момент устойчивым, стабильным и платежеспособным, использование средств было целевым. Этот год прошел под знаком карантина, несмотря на опасность заражения Covid-19 ни один сотрудник, включая председателя не ушел на самоизоляцию, все были на своих рабочих местах и выполняли свои должностные обязанности. Наши уборщицы регулярно проводили обработку общедомового имущества дезинфицирующими средствами, опрыскивались дез. средствами входные группы парадных.

Основными нашими приоритетами в работе по-прежнему остаются – благоустройство многоквартирных домов и прилегающей территории, комплексная подготовка домов к эксплуатации в зимний период, предоставление качественных коммунальных и других услуг и обеспечение комфортного и безопасного проживания в многоквартирных домах.

Всего на расчетный счет ТСЖ за 2020 год поступило **39 811 401,81руб**. из них:

* **31 979 520,72 руб**. - поступления от собственников;
* **1 265 255, 50 руб**. – доходы от арендаторов и провайдеров;
* **53 386,25 руб**. - поступления от ГУЖА по муниципальной квартире
* **6 513 239,34** **руб**. - депозиты и процент (13939,34 руб.)

Всего израсходовано в 2020 году **- 40 367 157,38 руб**.

* **1 680 034,71 руб**. - остаток на р/с на конец года

За отчетный период проводились сезонные, текущие, капитальные и профилактические ремонтно-восстановительные работы по благоустройству и ремонту жилого комплекса ТСЖ

***В 2020 году проведены следующие работы по благоустройству наших домов и территории на сумму - 6 813 383,00 руб.:***

1. Капитальный ремонт в холлах и лестницах первых этажей (9 парадных).
2. Ямочный ремонт асфальтового покрытия проезжей части и капитальный ремонт асфальтового покрытия на контейнерной площадке у дома по пр. Большевиков,43,к.1
3. Замена тамбурных дверей в парадной № 1 по пр. Большевиков и 3 парадной дома по ул. Тельмана 49
4. Ремонт и окраска почтовых ящиков во всех парадных силами сотрудников ТСЖ, куплены новые ящики для парадной № 2 в доме по пр. Большевиков,43, т.к.. предыдущие были изуродованы и ремонту не подлежали.
5. Установка новых антивандальных светильников на всех лестницах в доме по ул. Тельмана и на нижних этажах черных лестниц в доме по пр. Большевиков.
6. Ремонт и окраска общего имущества на территории ТСЖ, детской площадки, скамеек, стоек, дверей входных групп;
7. Аварийный ремонт крыш, межпанельных швов на фасадах наших домов.
8. Ремонт и замена участков канализационной системы, электросетей в подвалах и тех. этажей, замена кранов на теплосетях, промывка теплосетей силами наших сотрудников;
9. Ремонт ограждения входа в подвал дома на пр. Большевиков,43;
10. Установка контейнеров для сбора батареек и ртутьсодержащих ламп, для бумаги и стекла;
11. Озеленение парадных в МКД;

- в период **подготовки к отопительному сезону** произведена полная промывка, опрессовка системы отопления, проведены испытания АППЗ, промывка теплообменников;

- в течение всего лета проводились работы по облагораживанию территории - высаживались **цветы, кусты, стриглись газоны и живые изгороди.**

- по заявкам жителей в квартирах, производился ремонт, наладка, установка новых сантехнических и электроприборов;

- продолжается проверка ИПУ, их опечатывание антимагнитными пломбами, замена неработающих индивидуальных счетчиков в квартирах,

- ***электриком*** проведена ревизия электрооборудования в поэтажных щитовых и ГРЩ, обеспылевание, подтягивание контактов, замена изношенного оборудования, проводится замена лампочек на светодиодные светильники на черных лестницах, в доме по ул. Тельмана замена проведена полностью, в доме по пр. Большевиков работы продолжаются;

- силами сотрудников ТСЖ и привлеченными транспортными средствами, в период обильных снегопадов (2020- 21 года), убиралась придомовая территория от снега и наледи, 3 раза проводилась уборка снега тракторами, территория обрабатывалась антигололедными средствами;

- вся прилегающая территория содержалась в надлежащем состоянии. Бытовой мусор вывозился регулярно по мере наполнения контейнеров, отдельно, бесплатно вывозятся: стекло и пластик, бумага, батарейки, к сожалению, не регулярно вывозятся пластик и стекло, это проблема обслуживающей компании, они не успевают выполнять свои обязательства в силу малых мощностей их предприятий, но так как выбор этих компаний не велик, то приходится с этим мириться;

- 3 января 2020 года ***проведен детский Новогодний праздник*** с участием Деда Мороза и Снегурочки, вручением подарков;

- продолжается замена стояков ХВС в квартирах, которые проигнорировали эти работы в 2011-13 гг.;

***Лифты*.**

Ведется постоянная работа по безаварийной эксплуатации лифтов, в 2020 году в смету на обслуживание лифтов было заложено **1 004 024,72 руб**., потрачено на их **содержание 797 445,80 руб**, из них на ремонт - **151 680,00 руб**. Экономия по этой статье составила **206 578,92 руб**.

**К сожалению, комитет по тарифам г. С-Петербурга резко увеличил тарифы на лифты в 2021 году, значительно выросли суммы на техническое обслуживание лифтов, мы договорились с обслуживающей компанией «Эрмис», что они не будут увеличивать стоимость обслуживания до проведения собрания, до утверждения сметы на 2021 год. Поэтому тарифы по этой статье вырастут с мая 2021 года.**

***Вывоз ТБО***

В этом году за вывоз ТБО заплачено **917 700 руб**. (1928 куб.м.)**.)** Очень часто дополнительно вывозим крупногабаритный мусор. Установлены экобоксы для сортировки стекла, пластика, бумаги, батареек, ртутьсодержащих ламп. Расходы на вывоз ТБО зависят от гражданской позиции жителей, добросовестная сортировка мусора экономит средства жителей по этой статье. В сравнении с 2019 годом у нас уменьшился объем бытового мусора на **83 м.куб**.

***Целевой фонд***

Было заложено в эту статью **625 243,00 руб**., израсходовано **791 106, 75руб**. перерасход составил **165 863,75** **руб**. по статье ремонт асфальтового покрытия на контейнерной площадке дома по пр. Большевиков. Недостающие средства взяты из резервного фонда.

***Резервный фонд***

На этом фонде аккумулируется экономия по всем статьям сметы и непосредственные платежи по статье «резервный фонд», ежемесячные платежи по этой статье составили **1 064 243,52 руб**., остаток на р/с на 01.01.2020 года **2 235 790,28** руб. В этом году нам не были выставлены счета ТГК1 за летние потери тепла по полотенцесушилам, вследствии многочисленных аварий на городских теплосетях и отсутствия ГВС в течении месяца. Накопленные денежные средства были израсходованы на капитальный ремонт парадных 1 этажей.

***АППЗ***

Проведен ремонт системы АППЗ в доме на Тельмана и первой парадной дома по пр. Большевиков, стоимостью **116 461,00** руб., В течение года по этой статье собрано с жителей **182 987,42**  **руб**., израсходовано на содержание АППЗ: по договору обслуживания **74 400,00 руб**., на ремонт было заложено **108 587,42** **руб**, израсходовано **116 461,00** **руб**. т.е. недостаток средств – **7 873,92** **руб**.

Все счета оплачивались своевременно, нет пени за просроченные платежи, нет и штрафов.

***Долги по квартплате*** – на конец 2019 года задолженность по квартплате составила **2 095 700,00 руб**. на конец 2020 года задолженность составила **1 248 800** **руб**. Правлением ведется постоянная работа с этой категорией жителей, высылаются уведомления с суммой задолженности, и предупреждением о готовящихся документов на них в суд, По телефону объясняем о последствия увеличения долгов, проводятся личные встречи с должниками, подаются документы в суд на должников, приказы и исполнительные листы передаются приставам, вывешивались списки должников в парадных, на «доску позора». Даются сведения о должниках по запросу провайдеров при подключении интернета. Ведется работа коллекторами по особо злостными неплатильщикам.

***За отопление и ГВС в ТГК-1*** заплачено **8 615 548,80** **руб**. начислено в квитанциях – **8 831 501,90** **руб**., из них - за отопление **– 6 263 321,92**  **руб**, Разница в **215 953 руб**.- это начисления по нормативам жителям, которые не сдают показания своих индивидуальных счетчиков или у кого закончился срок эксплуатации счетчиков. Потери тепла по полотенцесушилам – 0 руб.

***За потребленную холодную воду и водоотведение*** заплачено «Водоканалу» **3 593 102,46руб**. Холодная вода - начислено жителям **3561 814,14** **руб**. Недобор с населения составил 31 288,32 руб.

***Оплата труда сотрудников ТСЖ*** . Обслуживают наши дома 14 человек. *Зарплата* сотрудникам в течение года выплачивалась в срок и полном объеме, налоги выплачивались своевременно Выплата зарплаты с учетом вознаграждения председателю составила - **5 176 139,19 руб**., страховые взносы **1 532 586,37руб**.

***Планируемая смета на 2021 год*** ***составлена по финансовым результатам ТСЖ за 2020 года, экономической ситуации в стране и с учетом тарифов по СПб на 2021 год; так не увеличиваются тарифы с июля 2020 года на содержание общего имущества МКД, текущий ремонт, обслуживание слаботочных систем, содержание придомовой территории, резервный фонд, эксплуатацию приборов учета. Увеличены тарифы на охранно- диспетчерскую службу, т.к. в течении 5 лет тарифы не увеличивались, цены на предоставление услуг охранных фирм за это время значительно выросли, и теперь мы не можем найти желающих работать за низкую зарплату. Дали объявление в нашем ТСЖ с предложением поработать, желающих не нашлось. Увеличены городские тарифы на обслуживание лифтов, все лифтовые компании тут же подняли цены на свою работу. С 1 мая мы будем платить 85 тыс. руб в месяц. Устанавливаются городские тарифы на АХР, на коммунальные ресурсы – отопление, вода горячая, холодная, электричество, водоотведение - они меняются с июля 2021 года.***

***На 2021 год планируется следующий перечень работ, стоимостью 5 119 207,00 руб.***

1. Частичный косметический ремонт в холлах и черных лестницах на этажах (силами наших сотрудников)
2. Ремонт крыш, межпанельных швов
3. Помывка и окраска фасадов МКД
4. Ремонт детской площадки, скамеек, урн, контейнерных площадок, заборов, газонов, замена песка в песочницах
5. Ремонт асфальтового покрытия
6. Благоустройство зоны отдыха и строительство спортивной площадки во дворе дома по ул. Тельмана 49 (прилегающая территория к школьному стадиону)

***Эта программа «максимум» будет реализована только в случае благополучной экономической обстановки в стране и своевременной оплате квитанций по квартплате жителями. В случае экономического коллапса, будут проводиться только аварийные ремонты и оплачиваться КУ.***

**Предлагаю:**

1. Работу правления за 2020 год признать удовлетворительной

2. Утвердить отчет правления за 2020 год

3. Принять смету на 2021 год в предложенной форме

Председатель правления ТСЖ “Большевиков,43” Чернакова А.Ф.