

**Отчет правления ТСЖ «Большевиков, 43»
ежегодному отчетному собранию членов ТСЖ за 2019 год**

Анализ проделанной работы, финансовые результаты подтверждают, что финансовое состояние ТСЖ является на данный момент устойчивым, стабильным и платежеспособным, использование средств было целевым.

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 2019 год поступило 34 506 948,40 руб. из них:

- **33 110 427,38 руб.** - от собственников помещений;
- **1 189 404,50 руб.** - от арендаторов и провайдеров;
- **127 761,12 руб.** - от ГУЖА, перечисления за муниципальное жилье;
- **79 355,40 руб.** - от приставов, которые ошибочно перечислили взыскания по долгам собственников других ТСЖ, и которые мы им вернули.

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

В 2019 году на благоустройство наших домов и территории мы потратили – 5 380 583,00 руб.

1. Капитальный ремонт ступеней и площадок входной группы парадных - **555 622,50 руб.**
2. Косметический ремонт в парадных, силами наших сотрудников были окрашены водоэмульсионной краской холлы 1 этажей, кроме тамбуров, которые будут окрашены в теплую погоду – **8 890,5 руб.**
3. Ремонт крыш площадью 218 кв.м., ремонт межпанельных швов – 6 425 м/п, стоимостью **1 907 702,00 руб.**
4. Модернизация системы видеонаблюдения - обновлен сервер, установлены новые видеокамеры, направленные на шлагбаум, установлена камера, направленная на вход в подвальное помещение, у охраны заменены мониторы, на старых уже невозможно было читать номера авто (зернистость), стоимость работ - **391 261,00 руб.**
5. Заменена входная дверь в 3 парадной дома по ул. Тельмана 49 - стоимость **33 050,00 руб.**
6. Модернизация системы пропуска автомобилей (шлагбаум) – **63 625,00 руб.**
7. Ремонт и окраска металлического забора, установка полусфер. – **49 700,00 руб.**
8. Ямочный ремонт асфальтового покрытия и капитальный ремонт дороги перед домом по пр. Большевиков,43,к.1 – **2 071 145,00 руб.**
9. Установка поручней в парадных – **11 760,00 руб.** по просьбе пожилых жителей наших домов, которым тяжело подниматься на 1 этаж (с целью экономии средств были закуплены 6 – метровые хромированные трубы и крепления, сотрудники сами разрезали их, отшлифовали края, смонтировали поручни, закрепили)
10. Перенос забора на кадастровые границы (по предписанию ГАТИ) перед домом по пр. Большевиков,43 - **232 006,00 руб.** работы выполнены по решению

правления, на средства, полученные от аренды 2 нежилых помещений в доме по пр. Большевиков,43.

11. Замена окон в диспетчерской, кабинете мастера (окна находились в плохом состоянии, сотрудники часто заболели от сквозняков из окна), замена внутренних дверей во 2 парадной дома по пр. Большевиков,43- **55 821,00 руб.**

- 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, обеспыливание, подтягивание контактов, замена изношенного оборудования;

- силами сотрудников ТСЖ и привлеченными рабочими, в период обильных снегопадов (весна 2019 года), убиралась придомовая территория от снега и наледи, несколько раз 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 ;

- **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 2019 году в смету на обслуживание лифтов было заложено **974 641,86 руб.**, потрачено на их содержание **878 219,72 руб.**, из них на ремонт потрачено **231 093,16 руб.** Экономия по этой статье составила **96 422,14 руб.**

Учитывая, что в 2019 году мы покрыли расходы на содержание лифтов нашими тарифами за 2019 год, на 2020 год тарифы не увеличены.

Вывоз ТБО

В этом году за вывоз ТБО заплачено **1 135 898,9 руб.** (**2005,4 м.куб.**) Установлены экобоксы для сортировки стекла и пластика. Расходы на вывоз ТБО зависят от гражданской позиции жителей, добросовестная сортировка мусора экономит средства жителей по этой статье.

Целевой фонд

Было заложено в эту статью **623 128,91 руб.**, израсходовано **521 372,99 руб.** Экономия составила **101 755,92 руб.** а именно – на ремонте детской площадки - **20 102,81 руб.**, на установке козырька над входом в подвал в мастерскую, т.к. эти работы не были согласованы с КГА, нам рекомендовали их пока не проводить, поэтому денежные средства (50 000,00 руб.) остались на р/с ТСЖ., экономия на установке плагбаума – **31 524,20 руб.**

Резервный фонд

На этом фонде аккумулируется экономия по всем статьям сметы и непосредственные платежи по статье «резервный фонд», ежемесячные платежи по этой статье составили **931 149,62 руб.**, остаток на р/с на конец 2018 года **1 362 964,16 руб.** плюс средства, которые были израсходованы в конце декабря на оплату по договорам с обслуживающими организациями за декабрь, зарплата сотрудникам за декабрь, **570 059,00 руб.** это те средства, которые вернулись в январе на счет ТСЖ после оплаты квитанций жителями за декабрь. Из этой статьи были оплачены: асфальтирование проезда перед домом по пр. Большевиков,43 - **1 718 145,00 руб.** ремонт межпанельных швов - **289 505 руб.**, оплата потерь тепла через полотенцесушители в межотопительный период – **826 921,27 руб.**

АППЗ

Проведен ремонт системы АППЗ в доме на Тельмана и первой парадной дома по пр. Большевиков, стоимостью **201 096,86 руб.**, В течение года по этой статье собрано с жителей **108 943,04 руб.**, израсходовано на содержание АППЗ: по договору обслуживания **74 400,00 руб.**, на ремонт было заложено **54 383,93 руб.**, израсходовано **201 096,86 руб.** т.е. недостаток средств - **146 727,93 руб.** Для компенсации расходов по этой статье необходимо увеличить тариф с 0,54 до 0,9 руб. за кв.м.

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

Долги по квартплате – на конец года задолженность по квартплате составила **2 095 700,00 руб.** Взыскано через суд - **318 778,37 руб.**, путем досудебных переговоров оплачено должниками **400 000,00 руб.** Правлением ведется постоянная работа с этой категорией жителей, высылаются уведомления с суммой задолженности и о том, что в суд готовятся документы на них, регулярно вывешивались списки должников в парадных, на «доску позора», диспетчерами проводится обзвон должников, с напоминаем о задолженности. Даются сведения о должниках по запросу провайдеров при подключении интернета. Ведется работа коллекторами по особо злостным неплатильщикам.

За отопление и ГВС в ТГК-1 заплачено **9 831 799,42 руб.** из них за ГВС- **2 569 490,37 руб.**, за отопление – **6 435 387,78 руб.**, из них - потери тепла по змеевикам в летние месяцы – **826 921,27 руб.** (оплачено из резервного фонда).

За потребленную холодную воду и водоотведение заплачено «Водоканалу» **3 582 095,94 руб.** Холодная вода - начислено жителям **1 364 153,53 руб.**, водоотведение **2 107 010,65 руб.**, потреблено на ОДН ХВС - **86 571,74 руб.**, водоотведение ОДН – **103 607,01 руб.** Положительный баланс за ХВС составил **79 247,23 руб.** – это за счет квартир, которые не находят нужным сдавать показания индивидуальных счетчиков, а оплачивают по нормативам на количество проживающих, та же ситуация и с ГВС.

Оплата труда сотрудников ТСЖ. Обслуживают наши дома 14 человек. Зарплата сотрудникам в течение года выплачивалась в срок и полном объеме, налоги выплачивались своевременно, В 2019 году увеличен размер выплат в ПФР до 30,2%, в 2018 году было 20,2%. Выплата зарплаты с учетом вознаграждения председателю составила - **5 225 847,19 руб.**, страховые взносы **1 544 024,08 руб.** Экономия по зарплате составила **207 875,82 руб.**

Планируемая смета на 2020 год составлена по финансовым результатам ТСЖ за 2019 года, экономической ситуации в стране и с учетом тарифов по СПб на 2020 год; так не увеличиваются тарифы с июля 2020 года на содержание МКД, обслуживание слаботочных систем, обслуживание лифтов, содержание придомовой территории, резервный, целевой фонды, охранно-диспетчерскую службу, эксплуатацию приборов учета. Устанавливаются городские тарифы на текущий ремонт, АХР, на коммунальные ресурсы – отопление, вода горячая, холодная, электричество, водоотведение - они меняются с июля 2020 года.

На 2020 год планируется следующий перечень работ:

В МКД стоимость 2 813 964,00 руб.

1. Косметический ремонт в парадных на этажах и тамбурах, силами наших сотрудников, что позволит сэкономить на расходах.
2. Аварийный ремонт крыш и межпанельных швов
3. Капитальный ремонт в холлах 1 этажей
В смету по статье «текущий ремонт» заложено 1 800 000 руб. но для того, чтобы нам за год сделать капитальный ремонт во всех холлах наших домов, предлагается использовать накопления на нашем счете в 2019 году в размере 2 235 000 руб.
4. Замена входных дверей в парадные (после капитального ремонта холлов 1 этажей) – 363 964,00 руб.

По благоустройству территории (стоимость 625 243,00 руб.)

1. Ремонт и окраска детской площадки, скамеек, урн, контейнерных площадок, заборов, газонов, замена песка в песочницах
2. Ямочный ремонт асфальтового покрытия
3. Разметка стояночных мест

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 2019 год признать удовлетворительной
2. Утвердить отчет правления за 2019 год
3. Принять смету затрат на 2020 год в предложенной форме

Председатель правления ТСЖ «Большевиков, 43»



Чернакова А.Ф.