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

***ежегодному отчетному собранию членов ТСЖ за 2018 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.

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

Так в этом году на благоустройство наших домов и территории мы потратили – **5 422 727,47** руб. (в 2017 году **– 3 070 558,80** руб):

- уложена напольная плитка во всех парадных наших домов со 2 по 10- 17 этажи.

(общая площадь напольного покрытия- **3 445 м2**, из них в 2017 году было укрыто плиткой 1 108,00 м2, в 2018 г.- **2 337 м2,**

- заделка межпанельных швов на стенах наших домов **(3 589 п/м)**, ремонт мягкой кровли на крышах-сделан капитальный ремонт мягкой кровли **102 м2;**

- ремонт входной группы во всех парадных (окраска фасадных стен, ремонт и окраска бетонного ограждения вдоль ступеней, ремонт ступеней;

- продолжили капитальный ремонт на детской площадке. Полностью заменили «машинку»

- отремонтированы участки внутри дворовых **дорог, расширена и заасфальтирована парковка во дворе дома на Тельмана,** отсыпана асфальтовой крошкой дорога перед домом по Большевиков. **886 180,00 руб**.

- в **песочницы** на детской площадке, завезен сертифицированный песок;

- проведен ремонт на теплотрассе в подвале по пр. Большевиков за счет города;

- сделан косметический ремонт в 6 машинных отделения лифтов в доме по пр. Большевиков

- восстановлена работа АППЗ в четырех парадных по Т.49 3парад. И Б,43 1парад. стоимостью **231 923,00 руб.**

- сделан капитальный ремонт насосной в доме на пр. Большевиков Б.парадная 6;

- заменены на дверях возле лифтовых холлов разбитые стекла на орг. стекло;

- проведен ремонт на подающем трубопроводе ГВС, восстановлена его герметичность;

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

- в течении 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;

- проведена всеобщая 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;

- заготовлен и применялся посыпочный антигололедный материал (песок, гранитная крошка),закуплен инструмент и инвентарь для уборки мусора и снега с придомовой территории;

- силами сотрудников ТСЖ и привлеченными рабочими, в период обильных снегопадов, убиралась придомовая территория от снега и наледи в зимний сезон, обрабатывалась антигололедными средствами; семь раз приглашался трактор для уборки стоянок и проезжей части от снега и льда;

- вся прилегающая территория содержалась в надлежащем состоянии. Мусор вывозился регулярно в установленные дни;

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

- проведена замена домофонов и ключей на антиклоновые;

***Лифты***. Ведется постоянная работа по безаварийной эксплуатации лифтов, в 2018 году в смету на обслуживание лифтов было заложена 883 007,00 руб, затрачено на их содержание 965 116,00 руб, на ремонт потрачено 313 266,00руб. (в смете на ремонт было заложено 229 699,00), т.е мы превысили смету по этой статье, убытки покрыли (83 567,00) из средств экономии по другим статьям. Обслуживающая компания «Эрмис» постоянно держит на контроле эксплуатацию наших лифтов и ведет работы по устранению неполадок, хочу отметить, что в наших домах работает самый лучший специалист из их компании.

***Вывоз ТБО***

В этом году за вывоз ТБО заплачено 1 044 417,68 руб. Если в 2017 году мы активно сортировали мусор и на этом экономили, то в 2018 году, в связи с нерентабельностью бесплатного вывоза мусора с территории ТСЖ обслуживающими компаниями, его ассортимент был резко сокращен, прекратили вывозить стекло, бумагу. У нас сейчас забирают бесплатно только пластик. Принят закон о региональном операторе, его активная деятельность начнется в нашем регионе с января 2020 года, но он не заинтересован в первичной сортировке мусора, и боюсь, что эта программа по бесплатному вывозу сортированного мусора прекратит свое существование.

***Целевой фонд***  израсходован на проведение работ на территории ТСЖ, ремонт детской площадки, ямочный ремонт асфальтового покрытия, расширение парковки во дворе дома по Тельмана 49. В связи с тем, что при проведении работ было обнаружено, что на прилегающих зонах к парковке был положен асфальт, толщиною 1,5 см на строительный мусор, пришлось его вынимать, делать качественную подложку и заново асфальтировать дополнительную территорию, что повлекло за собой перерасход средств, выделенных на эти работы. В результате на все это было потрачено 886 180,00 руб. По решению правления работы продолжились, недостающие средства были взяты из резервного фонда.

***Резервный фонд*** На этом фонде аккумулируется экономия по всем статьям сметы и непосредственные платежи по статье «резервный фонд» Из этой статьи были частично оплачены: укладка напольной плитки, асфальтирование стоянки, заделка межпанельных швов, оплата потерь тепла через полотенцесушители в меж отопительный период - **853 622,42 руб** .

***АППЗ*** Проведен ремонт системы АППЗ в доме на Тельмана и первой парадной дома по пр. Большевиков, стоимостью **200 000,00** руб., оплата проводится в рассрочку на 5 месяцев **э**та статья начисляется тем парадным, у которых имеется эта система, а значит дом на Тельмана и 1 парадная Большевиков, ( площадь - **21 179,1** кв.м.) , городской тариф 0,44 с кв.м. Сейчас система находится в исправном состоянии, находится на контроле обслуживающей организации, но ряд этажей самостоятельно установили перегородки внутри этажных холлов, тем самым они вывели из строя всю систему противопожарной безопасности на этаже, подвергли себя и соседей опасности. Пожарные службы за это накладывают большие штрафы, предупреждаем, что в этом случае мы через суд будем обязывать выплачивать эти суммы виновников штрафов. Сейчас это особенно актуально.

Не выполнены запланированные работы по установке автоматического шлагбаума, п.ч. все - таки перед его установкой надо принять положение о парковке на территории ТСЖ, чтобы понять кто получает ключи от автоматического шлагбаума. Не выполнены работы по разметке, на проведение работ было заложено недостаточно средств, не нашли компанию, которая бы за эти средства выполнила бы эти работы. Не окрашены внутри лифты ( мы планировали снимать внутренние панели и окрашивать их на заводе , но не смогли найти запасные панели, которые позволили бы нам проводить окраску лифтов без остановки их на 2 недели.

Все счета оплачивались своевременно, у нас нет ни одной копейки пени за просроченные платежи, нет штрафов.

***Долги по квартплате*** – на конец года сумма долгов составила - **2 834 539,15** руб. У нас имеются 2 квартиры, которые ни разу не заплатили за жилье, и одна квартира, которой удалось взыскать **70 000 руб**, остался долг в **300 000 руб**., сумма убытков ТСЖ по этим квартирам составляет **760 963,00**  кроме этого у нас висят долги по 196 кв, которая съехала, но мы пытаемся через приставов все-таки взыскать их долг в размере **611 000,00 руб**. За отчетный период подано в суд на 12 собственников, уже взыскано приставами **376 314,91**., **200 000 руб**, после долгих переговоров с собственниками взыскано нами. Сейчас в мировой суд подали очередную партию документов на 5 должников, работа приставов и нашего юриста продолжается. Работа с приставами по «тяжелым» квартирам (долги от 250 до 611 тыс. руб. ведется регулярно), мы не даем эти дела отправлять в архив, требуем, чтобы они искали их движимое имущество, накладывали запрет на выезд за границу), таких квартир - 4 (общая сумма их долга- **1  371 963,00**), на них продолжаем подавать в суд, с целью не пропустить сроки взыскания.)

***Финансовая отчетность***:

На счет ТСЖ в 2018 году поступило 32 799 522,88 **руб**. из них потрачено – 32 517 275,05 руб. Поступили по основным платежам от собственников - 31 037 529,77 руб., в том числе – 469 700,39 руб. за дополнительные услуги собственникам, начислено пени –180 573,92, от арендаторов поступило – 961 437,50 руб. , 107 959,93 руб. поступили от ГУЖа – оплата коммунальных платежей за 2 квартиры

***За отопление и ГВС в ТГК-1*** заплачено **10 091 559,76** **руб**. из них за ГВС- **3 198 398,14 руб**. Отопление - **7 066 496,77 руб**, из них - потери тепла по змеевикам в летние месяцы – **853 622,42 руб. (оплачено из резервного фонда).**

***За потребленную холодную воду и водоотведение*** заплачено «Водоканалу» -**3 724 229,74 руб**. Холодная вода- **1 394 424,53 руб**., водоотведение -**2 258 432 ,03 руб**., потреблено на ОДН ХВС. – **77 042,98** руб.

***Оплата труда сотрудников ТСЖ*** . Обслуживают наши дома 14 человек. *Зарплата* сотрудникам в течении года выплачивалась в срок и полном объеме, налоги выплачивались своевременно, в 2016 году мы перешли на упрощенную систему налогооблажения, выплачивали в ПФР 20,2%. В 2019 году увеличен размер выплат в ПФР до 30,2%, поэтому наша экономическая ситуация ухудшается. Выплаты зарплаты с учетом вознаграждения председателю составила **4 773 197,98**, страховые взносы – **948  514,40 руб**. Экономия по зарплате составила **313 872,40 руб**., это связано с тем, что у нас уволился один из разнорабочих, и какое-то время ставка была свободна, на эту ставку в летнее время мы нанимаем садовника, чтобы было кому ухаживать за насаждениями во дворах, оплачиваем какие- то дополнительные работы сотрудникам.

## ***Планируемая смета на 2019 год*** составлена в соответствии с городскими тарифами, они в очередной раз увеличились с 1 января 2019 года и еще будут дополнительно увеличены с 1 июля 2019 года. Увеличивается содержание МКД, лифтов, обслуживание слаботочных систем, содержание придомовой территории, на коммунальные ресурсы – отопление, вода горячая, холодная, электричество, водоотведение - все это от нас не зависит. Тарифы на целевой, резервный фонд, АХР, у нас не изменяются с 2014 года и рост их не планируется. Сохраняется без изменений тариф на охранно – диспетчерскую службу. Незначительно увеличена статья расходов на содержание лифтов, п.ч. те суммы которые мы собираем по этой статье не покрывают расходы на ремонт этого оборудования. Увеличен тариф на содержание АППЗ, потому что затраты на содержание этой системы также не покрываются сборами (с 0,44 увеличен до 0,54)

***На 2018 год планируется следующий перечень работ:***

***В МКД стоимость 2 793 197,00 руб.***

1. Капитальный ремонт ступеней и площадок входной группы парадных
2. Фрагментарный косметический ремонт в парадных
3. Ремонт крыш, заделка межпанельных швов, помывка фасадов
4. Модернизация системы видеонаблюдения
5. Замена входной двери в 3 парадной дома на Тельмана 49

***По благоустройству территории (стоимость 623 128,00 руб.)***

1.Ремонт детской площадки, скамеек, урн, контейнерных площадок, заборов, газонов, замена песка в песочницах

2. Ямочный ремонт асфальтового покрытия

3.Установка козырька и ограждения над входом в мастерскую

4.Модернизация системы пропуска автомобилей

***Предлагаю:***

1. Работу правления за 2018 год признать удовлетворительной

2. Утвердить отчет правления за 2018 год

3. Принять смету затрат на 2019 год в предложенной форме

У нас вынесены на голосование еще 3 важных вопроса по обустройству нашего ТСЖ; асфальтирование проезда перед домом по пр. Большевиков,43,к.1, замена асфальта перед шлагбаумом и асфальтирование 1 стояночного места возле шлагбаума, ямочный ремонт на территории нашего ТСЖ, стоимостью **1 900 000,00 руб. (353 000,00** руб. заложены в плане работ из целевого фонда, остальные средства взять из резервного фонда) и по жалобе жителя 1 кв. в ГУЖа в доме по пр. Большевиков,43, нам предложено вынести этот вопрос на общее собрание, с целью решить принять решение о целесообразности возведения пандуса перед парадной, стоимостью **160 000,00 руб**.

И третий вопрос, который мы выносим на обсуждение «о привлечении сторонней организации для проведения ревизии, в случае отсутствия кандидатуры на должность ревизора.»У нас нет желающих принять участие в работе правления, ревизионной комиссии. На сегодняшний день у нас продолжит работу в 2019-21 гг. ревизор Яковлева Л.Х., но в случае ее болезни, заменить ее не кем и заглядывая вперед, учитывая пассивность нашего населения, нет уверенности, что мы найдем специалиста на следующие сроки. Поэтому предвосхищая события мы выносим на рассмотрение этот вопрос, чтобы в случае отсутствия ревизора провести обязательные для нас работы - а это проверка финансовой дисциплины ТСЖ.

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