**Отчет Председателя Правления ТСЖ «Парковый» за 2018год**

**Уважаемые жители!**

Мы собираемся вместе, чтобы обсудить те вопросы, которые нас волнуют, отчитаться перед Вами за выполненные работы в 2018 году, совместно найти пути решения проблем в наших домах.

Постепенная перестройка психологии собственников нашего многоквартирного дома в соответствии с реалиями сегодняшнего дня по-прежнему остается трудноразрешимой задачей, стоящей перед членами правления товарищества собственников жилья. Перестроить ее на принцип частной собственности оказалось непросто. Приобретя квартиру в собственность, человек получает право владеть, пользоваться и распоряжаться ею. Понять это просто. А то, что с собственностью приобретаются обязанности, оказалось сложным для понимания. Квартира не существует автономно, в безвоздушном пространстве. Есть межквартирные лестничные площадки, крыши, стены, подвалы, подъезды, коммуникации, общее освещение и многое другое, что нужно совместно содержать собственникам квартир.

Коллективное проживание человека в многоквартирном доме не способствует выработке принципа частной собственности. Граждане, живущие в доме, продолжают считать, что общее имущество, не их собственность. Каждый должен осознавать: шлагбаум, который сломали, это мой шлагбаум, разбитое стекло - это мое стекло, ТСЖ – это не отдельная организация, это мы с Вами – Товарищество собственников жилья. Со временем изнашивается все: конструкции, сети, коммуникации. И решать задачи текущего и капитального ремонта нужно всем собственникам сегодня, заглядывая вперед, в будущее.

Позвольте отчитаться перед вами за проделанную в 2018 году работу и ознакомить с хозяйственной и финансовой деятельностью ТСЖ за прошедший период (буду касаться вопросов, внесенных в Повестку дня собрания).

Итогом нашей совместной работы должно стать Ваше ответственное, конкретное решение по всем пунктам бюллетеня. Напоминаю Вам, что вопросы, не включенные в повестку дня собрания, рассмотрению не подлежат (ст.46 п.2 ЖК РФ).

Прошел еще один год, все, что требовалось от работы ТСЖ, было выполнено на достойном профессиональном уровне.

В настоящее время штат ТСЖ состоит из управляющего, бухгалтерии (2человека), паспортиста, мастера, 5-ти дворников и 1 тракториста, 3-х слесарей-сантехников, 1-электрика, 3-х уборщиц, 4-х лифтеров, консьержи 13 чел., сторожей – 20 чел.  Большая часть работников приняты на работу по трудовому договору, остальные – по договорам подряда.

В начале 2018 года был определен объем и порядок проведения необходимых работ (я имею ввиду смету на 2018 год) по обслуживанию жилых домов Зорге 64, 64/1, 64/2, 66, 66/2, 68, 70, 70/1, 70/2

Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов производиться в соответствии с Правилами содержания и контролируется должным образом.

Уборке и содержанию дворовой территории уделяется наибольшее внимание. Создан квалифицированный штат дворников и уборщиков, территория содержится на высоком уровне, как в зимние месяцы, так и летом.

Подготовка к отопительному сезону проведена в установленные нормативные сроки с получением акта допуска. На начало отопительного сезона нами было согласовано с БашРТС увеличение расчётного диаметра конусов элеваторов из расчёта обеспечения нормативного уровня температуры во всех квартирах наших домов.

Но в основном все работы, проводимые по отоплению, связаны  с вмешательством некоторых собственников в отопительную систему. Вы все прекрасно понимаете, чем грозит это для отопительной системы дома. Хотелось бы предупредить жителей, что без согласования с ТСЖ  нельзя  производить перенос отопительных приборов и вносить изменения в отопительную систему квартиры.

Однако есть квартиры, где радиаторы отопления закрыты декоративными экранами, поставлены терморегуляторы на отключение радиаторов вместо шаровых кранов, в значительной части квартир при производстве ремонтно — отделочных работ стояки были заделаны в стены и заменены на пластиковые трубы, которые имеют теплоотдачу в несколько раз хуже стальной трубы.

 Правлением ТСЖ ведется работа с должниками по коммунальным услугам. Одни должники сменяют других. Мы вынуждены обращаться с исковыми заявлениями о взыскании долга в суд, а некоторым ограничивать потребление ресурсов. По – прежнему некоторые собственники производят оплату по своему усмотрению. От этого сумма задолженности по коммунальным платежам не меняется, если кто-то надеется на то, что задолженность таким образом уйдет в никуда, то напрасно. Так устроено наше общество, что мы вынуждены содержать неплательщиков, так как у данных людей похоже отсутствует совесть.

    Напоминаем Вам, что своевременная  оплата- это не только теплые, освещенные квартиры, но и чистые подъезды, благоустроенный двор.

  Для собственников нежилых помещений дома техническое обслуживание подразумевает работы по контролю и поддержанию инженерных систем здания в работоспособном состоянии. Достигается это  за счет систематических, профилактических, настроечных и регулировочных работ, ремонта, замены отдельных блоков и деталей систем, вышедших из строя в процессе эксплуатации, а также проведения плановых осмотров здания и подготовки его систем к сезонной эксплуатации дома.

Согласно  графика проводится профилактическое техобслуживание.  Это группа операций предупредительного характера для поддержания технического устройства в исправном состоянии с заданным уровнем надежности.

**Общие работы:**

1. Проведена проверка и устранения выявленных недостатков  всех стыковых соединений, канализационных трубопроводов, канализационных вытяжек , трубопроводов  ливневки.
2. Проведен ремонт  изоляции трубопроводов системы  отопления и горячего водоснабжения в подвальных и чердачных помещениях, что позволило экономнее использовать тепловую энергию.
3. Так же  для рационального использования  и экономии потребления тепловой энергии в системе отопления проведена промывка трубопроводов и стояков отопления и их опрессовка.
4. Регулировка подачи отопления специалистами ТСЖ осуществляется постоянно с начала отопительного периода.
5. подготовка и проведение ежегодного освидетельствования и страхования лифтового оборудования;
6. Очистка мест общего пользования от бытового мусора (все дома)
7. Установка ковриков противоскольжения в подъездах домов, где это было необходимо
8. Проведение - организация субботника с озеленением территории
9. Проведение праздничных и спортивных мероприятий: Новый год, День защиты детей,
10. Летом завезли сеянный песок на детские площадки района
11. Все наверное заметили как преобразовалась наша центральная площадка. Установлены подпорные стены, завезен чернозем и высажены кустарники. Помимо этого обновлены скамейки и урны.
12. По письменным просьбам жителей были изготовлены и установлены велопарковки на первых этажах в подъездах. (Но хотелось бы напомнить, об обязательном использовании цепей и замков, т.к. участились кражи велосипедов в нашем районе )
13. Полностью обновили систему видеонаблюдения в домах №70, 70/1,70/2 и прилегающей территории. Камеры в других дворах так же будут обновлены.
14. произведена регистрация ТСЖ на ГИС ЖКХ, где размещена информация по всем домам, по лицевым счетам собственников, по индивидуальным приборам учета.
15. проведены работы по плановой поверке приборов учета ТП жилых домов с демонтажем - монтажам и пусконаладкой, поверкой, стендовым испытанием, заменой элементов питания термопреобразователей, опломбированием узлов учета после поверки.

**Ремонтные работы:**

1. Косметический ремонт подъездов домов, там где в этом была необходимость
2. Покраска заборов, дет/площадок, ограждение дет. площадки
3. Выборочный ремонт кровли жилых домов
4. В Паркинге №2 проведены работы по восстановлению мягкой кровля и отмостки
5. Заделка трещин в отмостках домов и паркингов с обработкой гидроизоляционной мастикой
6. С привлечением промышленных альпинистов произведено устройство отливов с гидроизоляцией выступов фасадной части, а также затирка трещин герметиком МКД № 68 и 66.

И многое другое, если все перечислять, то это займет много времени.

**Электрика:**

1. Протяжка эл-щитовых (поэтажно во всех домах)
2. Замена (периодическая) ламп освещения в холлах подъездов
3. Замена ламп освещения в местах общего пользования на светодиодные (в рамках закона об энергосбережении). Что дало реальную экономию.
4. Монтаж дополнительного наружного уличного освещения
5. Постоянно производится в местах общего пользования замена сгоревших дросселей светильников, ламп, выключателей освещения.

**Озеленение:**

1. Устройство клумб, беседок, дорожек и озеленение территории во дворов
2. Установка металлических накладок на на двери МКД №66/2 и Паркинг № 5
3. Посев и своевременный откос газонной травы
4. Полив зеленых насаждений

В этом году продолжиться благоустройство дворовых территорий, т.к. погодные условия прошлым летом не позволили закончить задуманное.

Мы с радостью выслушаем Ваши идеи и пожелания, касающиеся нового облика придомовых территорий.

Прошу обратить особое внимание, что все работы финансировались из статьи «Содержание и ремонт». Помимо этого, нам удалось привлечь дополнительные денежные средства из бюджета заняв призовые места на Республиканском конкурсе «Лучший многоквартирный дом»

**Капитальный ремонт**

В 2018 году проведен выборочный капитальный ремонт жилых МКД по адресу: Р.Зорге, дома №№64, 64/2, 66/2, 70, 70/1. Источниками финансирования проведенного кап.ремонта были денежные средства, собираемые по статье «капитальный ремонт» на индивидуальных специальных счетах для каждого дома.

Из статьи « Кап. ремонт» израсходовано:

Кап.ремонт магистралей ХВС и ГВС в МКД №64 – сумма 209202,51;

Кап.ремонт кровли МКД №64 – сумма 195653,90;

Кап.ремонт фасада МКД №64/2 – сумма 325466,79;

Кап.ремонт кровли МКД №66/2 – сумма 806984,00;

Кап.ремонт кровли МКД №70 – сумма 285012,48;

Кап.ремонт кровли МКД №70/1 – сумма 262816,40

**Всего израсходовано из средств спец. счетов: 2 085 136,08**

**Проверки контролирующими органами:**

В отчетный период нас проверили многочисленные государственные структуры - МРИ, ПФР, ФСС, пожарная инспекция, жилищная инспекция, МВД, административно-техническая инспекция, прокуратура города, трудовая инспекция, управление ЖКХ города.

Существенных нарушений выявлено не было.

**Собираемость коммунальных платежей**:

На 31.12.2018г. текущая задолженность собственников перед ТСЖ за ЖКУ (со сроком уплаты до 10.01.2019г.) составляет 7,957 млн. руб. В том числе просроченная дебиторская задолженность составляет 5,235 млн. руб., что 90,4% от ежемесячного объема начислений за ЖКУ (в среднем в месяц начислено по всем лицевым счетам 5,8 млн. руб). По сравнению с прошлыми годами дебиторская задолженность находится примерно на том же уровне. ТСЖ прилагает все возможные усилия, предусмотренные законодательством по понуждению неплательщиков к оплате долгов. Но так устроено наше общество, что мы вынуждены содержать подобных неплательщиков, т.к. действующих механизмов возврата коммунальных долгов нет. Правлением принято решение ограничить доступ к потреблению ресурсов злостным неплательщикам, в случае отсутствия погашения долгов – подавать в суд на принудительное взыскание задолженности за ЖКХ.

**Отчет о финансово-хозяйственной деятельности и исполнении сметы на 2018год**

Остаток средств на капитальный ремонт по домам:

|  |  |
| --- | --- |
| **Дом** | **Остаток средств на кап. ремонт по состоянию на 31.12.2018г.** |
| Зорге 64 | **1 277 151,37** |
| Зорге 64/1 | **789 476,84** |
| Зорге 64/2 | **329 335,40** |
| Зорге 66 | **709 365,21** |
| Зорге 66/2 | **459 457,93** |
| Зорге 68 | **1 443 867,23** |
| Зорге 70 | **1 719 741,87** |
| Зорге 70/1 | **965 121,30** |
| Зорге 70/2 | **1 084 062,18** |
| Итого на специальных счетах на 31.12.2018г. | **8 777 579,33** |

В соответствии с изменениями в законодательстве теперь формирование средств на капитальный ремонт и их расходование осуществляются через специальные счета, открытые в ОАО «Сбербанк России».

По состоянию на 31.12.2018г.:

Дебиторская задолженность (общая) составляет 9,290млн.руб.,

в т.ч. задолженность собственников за ЖКУ 7,957млн.руб.

Задолженность покупателей и заказчиков 0,115 млн.руб.

Аванс в РСО 1,070млн.руб.

Прочая задолженность 0,148млн.руб.

Кредиторская задолженность (общая) составляет: 3,709млн.руб.

в т.ч задолженность в РСО 2,571млн.руб.

задолженность по оплате труда 0,102млн.руб.

задолженность в бюджет 0,062млн.руб.

прочая кредиторская задолженность 0,974млн.руб.

Размещено на депозитных счетах в ПАО «Сбербанк России» на 31.12.2018г. 9,800млн.руб.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| I. Исходные данные: | | |  |  |  |
|  | остаток, руб.на 31.12.2018г. | |  |  |  |
| Расчетные счета + касса | 563 590,95 | |  |  |  |
| Специальные счета | 8 777 579,33 | |  |  |  |
| **Всего денежных средств на 31.12.2018г.** | **9 341 170 ,28** | |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |
| II. Отчет по статьям доходов | | |  |  |  |
|  | | Начислено за 2018год, руб. | Получено за 2018г., руб. |  | Остаток |
| Начислено по уставной деятельности | | 63 960 573,27 | 63 296 248,89 |  | 664 324,38 |
| в том числе | |  |  |  |  |
| *1.1. по ст."содержание и ремонт"* | | 17 241 244,23 | 16 950 750,24 |  | 290 493,99 |
| *1.2. по статье "ежемесячный взнос"* | | 3 277 509,81 | 3 238 252,05 |  | 39 257,76 |
| Пени | | 374 073,21 | 252 490,91 |  | 121 582,30 |
| Поступления от хозяйственной деятельности | | 3 071 267,72 | 2 365 938,19 |  | 705 329,53 |
| Всего начислено/получено по ст.содержание и ремонт + еж. взнос за 2018год + доход от ком.деят | | 23 964 094,97 | 22 807 431,39 |  | 1 156 663,58 |
| **Всего поступлений: содерж+еж.взн+пени+ комдеят** *(36% от совокупного дохода)* | | **22 807 431,39** | |  |  |
| \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* | | \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* |  |  |  |
| *Доп. финансирование из бюджета за победу в конкурсе Лучший МКД 2017 (целевая направленность)* | | *300 000* |  |  |  |
| *Израсходованы целевые средства, полученные из бюджета* | | *300 000* |  |  |  |
| III. Отчет по статьям расходов | | |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |
| Статьи расходов | Израсходовано за 2018год, руб. | |  |  |  |
| ФОТ с НДФЛ (49 чел) | 11 721 538,19 | |  |  |  |
| Страховые взносы с ФОТ | 2 377 127,94 | |  |  |  |
| Налоги и прочие сборы | 91 168,52 | |  |  |  |
| Услуги связи, интернет, обслуживание сайта и пр. | 219 832,36 | |  |  |  |
| программное обеспечение, канцелярские расходы | 57 042,07 | |  |  |  |
| Обслуживание лифтов | 1 281 360 | |  |  |  |
| Дератизация и дезинфекция | 67 662,24 | |  |  |  |
| Вывоз ТБО | 1 146 247,14 | |  |  |  |
| Текущий ремонт зданий и сооружений, благоустройство | 1 273 461,42 | | Асфальтирование, модернизация видеонаблюдения, ремонт фасада (66, 68); благоустройство двора: 70/1 и 70/2 – дет.площадка, реконструкция беседки, перилла металлические на улице;восстановительные ремонты после протечек и аварий; укрепление парапетов на кровле (68); благоустройство территории 66, 66/2; ремонт магистрали ХВС; прочее) |  |  |
| Материалы для текущего ремонта | 566 249,76 | |  |  |  |
| Юридические расходы,расходы для юр.услуг (заверение, почтовые, телеграфные и прочие) | 188 586,40 | |  |  |  |
| Списание материалов для хозяйственных работ и ремонта (Прочие расходы: быт.химия, спец.одежда, эл.лампы,расходные д/сантехн.работ (4971 на каждый дом в месяц) | 536 897,76 | |  |  |  |
| вывоз снега | 464 700 | |  |  |  |
| Услуги банка (2расчетных счета, 9 специальных счетов, услуги системы ГОРОД, услуги системы Сбербанк, эквайринг) | 388 143,10 | |  |  |  |
| ОДН | 1 655 472,35 | |  |  |  |
| Прочие расходы | 532 808,77 | | Ремонт оборудования и насосов ИТП, ЦТП; сварочные работы; детские праздники; новогодняя акция (подарки жильцам); аренда спец.техники; монтаж пожарной сигнализации; прочее |  |  |
| содержание паркомест, сдаваемых в аренду (17 мест\*1900\*12мес) | 387 600 | |  |  |  |
| ГСМ, запчасти и ремонт трактор | 70 865,16 | | Ремонт ковша, ремонт погрузчика, шины, |  |  |
| Страхование лифтов, ОСАГО на трактор, ответ-ть | 201 519,72 | |  |  |  |
| Приобретение / замена основных средств, оборудования | 386 840,40 | | АТС, пожарная система, видеокамеры (60шт.), счетчики, мониторы, сосны, кассовый аппарат, насос цирк., насос, кресла, перфоратор и прочее |  |  |
| Обслуживание шлагбаумов (диагностика и ремонт). Прочие расходы. плановые обязательные обучения сотрудников: охрана труда, лифтеры, электрики. Оценка раб.мест | 175100 | | Ремонты шлагбаумов, в том числе: монтаж и настройка приемнкиов, замена пружин, тросов |  |  |
| Центр безопасности (пультовая охрана на 8 постов) | 120 000 | |  |  |  |
| **Всего израсходовано за 2018год:** | **23 910 223,40** | |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |
| разница полученными средствами за 2018г. и израсходованными | - 1 102 792,01 | | Покроется в январе 2019г. за счет поступлений за декабрь 2018г. со сроком оплаты до 10.01.2019г. (естественное движение текущей дебиторской задолженности) |  |  |

Прошло достаточно времени, чтобы у собственников дома сложилось определенное мнение о работе.  проводимой правлением ТСЖ в целом. Основная задача, которая стояла перед правлением-  это техническая эксплуатация и содержание дома. Основные этапы пройдены, но топтаться на месте не будем, надо обустраивать дальше наш быт, двигаться вперед. За этот период, наверное, не все получилось идеально, что-то не получилось, что-то не учли, но всегда есть к чему стремиться!

 Благодаря усилиям членов правления и жителям домов мы достигли определенных результатов.

Правление приносит благодарность всем жителям дома, которые поддерживали и поддерживают правление, кто предлагает свою помощь, благодарит всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги. Спасибо, уважаемые жители, за Ваше внимание, терпение и благожелательность!

**В заключение своего доклада хочу поблагодарить правление ТСЖ за проделанную работу.**

**Хочу сказать слова благодарности ревизионной комиссии за то, что она в свое свободное время проводила анализ работы правления ТСЖ.**

С Уважением,

Председатель правления ТСЖ « Парковый» Суворов И.А.