

ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ПРЖЕВАЛЬСКОГО –2» ЗА 2014 год

СРЕДСТВА ТСЖ СОСТОЯТ ИЗ:

1. ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ЖИЛЬЦОВ, вступительных и иных взносов членов ТСЖ;
2. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, на проведение текущего и капитального ремонта, на предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, выделяемых из бюджета города.
3. Прочих поступлений.

Все решения принятые большинством голосов (более 50 %) на собрании членов ТСЖ ОБЯЗАТЕЛЬНЫ для всех жителей многоквартирного дома;

За пользователей муниципального жилья, принимает решения представитель Города, который является собственником жилищного фонда и членом Товарищества.

Согласно Уставу ТСЖ и Жилищному кодексу РФ ежегодно проводится отчетное собрание о проделанной работе Правления ТСЖ, председателя Правления, отчет о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, отчет ревизора.

В соответствии с Законодательством РФ, в ТСЖ на 2014 год пролонгированы и заключены договоры на обслуживание, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Заключены договоры об оказании коммунальных, услуг в интересах собственников и прочие договоры, необходимые для жизнедеятельности жильцов дома.

Конкретный перечень договоров указан в смете расходов на 2014 год.

В апреле 2014 года на проведенном общем собрании были предложены на утверждение членов ТСЖ план работы Правления, сметы доходов и расходов на 2014 год и приняты большинством голосов:

План работы «ЗА» проголосовало 96,3% ,против 0%, воздержалось 3,7%, смета доходов 95,6 % голосов членов ТСЖ проголосовало «ЗА», против 0%%, воздержалось 4,4 %. Смета расходов проголосовало: «ЗА»- 95,6 %, против -0 %, воздержалось –4,4 %.

Поступление и расходование средств ТСЖ отражено в финансовом отчете за истекший год.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2014 года составлял 3 775 705,67 рублей.

Остаток денежных средств на конец отчетного периода составил 5 004 381,66 рублей.

В составе средств на 01.01.2014 года членских взносов, за весь период оплаты с июля 2009 года начислено 1 333 368 рублей. Фактически оплачено 1 300 542 рублей. Оплачено меньше, с учетом должников по оплате ЖКУ.

Остальная часть накопленных средств состоит из прочих поступлений, целевых взносов нежилых помещений и целевых взносов жильцов, которые принимались голосованием на общих собраниях членов ТСЖ большинством голосов.

В январе 2015 года, на заседании Правления рассмотрен и утвержден план работы на 2015 год, который был доведен до всех жителей дома (вывешен на досках объявлений в каждом подъезде). Согласно утвержденному членами Правления плану на 2014 год, были подготовлены и выполнены:

Годовой и квартальный отчеты по расходованию полученных субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества за 2013 год.

Пролонгированы и перезаключены договоры на следующие виды работ:

- На техническое обслуживание и эксплуатацию дома с ЗАО «ЖЭУ МАТВЕЕВСКОЕ»
- На обслуживание лифтов с ООО «МОСЛИФТ»
- На вывоз и обезвреживание ТБО с ООО «Логистик»,
- На сан обработку и дератизацию мест общего пользования и общедомовых помещений с ГУП «МТЦД»
- На обслуживание ППА и ДУ с ООО «ОПС»
- На услуги МГТС с ОАО «МГТС»

- На услуги банка с СМП банком;
- На обслуживание бухгалтерской программы с ООО «ИК ЛЕГПРОМСОФТ», 1-С с ООО «ИЦ ЭЛПРОФИТ МКС»;
- На аренду помещения для ТСЖ с ООО «РИАЛ-ИНТЕЛ»;
- На потребление электроэнергии обще домовых нужд с ОАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»;
- На потребление тепло энергии и горячего водоснабжения с ОАО «МОЭК»;
- На потребление холодного водоснабжения с МГУП «МОСВОДОКАНАЛ»;
- На услуги телевидения с ООО «ТЕЛЕКОМ» (Столичные кабельные сети)
- На запирающие устройства с ООО «ВИТА-Т».

Подготовлены дополнительные соглашения в соответствии с расценками 2014 года по нежилым помещениям, в том числе с:

-ООО «РИАЛ-ИНТЕЛ», ООО «С-ЦЕНТР», ИП «СЕМЕНОВ», ИП «Недильский»

Подготовлены документы и расчеты для заключения договора с ГКУиС ЗАО на получение бюджетных субсидий на 2014 год, на сумму 449 591-34 рублей.

Получено за 2014 год из бюджета города 1 081 567-37 рублей, в том числе: субсидии на содержание и текущий ремонт жил фонда 449 591-34 рублей; льготы по оплате ЖКУ 631 976-03 рублей.

Подготовлены документы для проведения собрания в апреле 2014 года и проведены в форме очного и заочного голосования отчетные собрания по ИТОГАМ финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и работы Правления за 2013 год.

Результаты собрания были доведены до всех жильцов дома.

Протоколы собраний для сведения всех жителей были размещены во всех подъездах на досках объявлений.

.Размещена информация на Порталах Мин регион развития и Дома Москвы согласно 731 ПП РФ. На протяжении всего отчетного периода, в соответствии с жилищными нормативами Москвы (ЖНМ), согласно планов – графиков работ и поданных заявок от жителей дома, эксплуатирующей организацией ЗАО «ЖЭУ МАТВЕЕВСКОЕ», с которой заключен договор на эксплуатацию нашего дома, систематически проводились техническое обслуживание и ремонты общего домового оборудования (имущества).

Ежедневно в каждом подъезде производится уборка приквартирных и лифтовых холлов, лестничных клеток, лестниц, влажная уборка первого и второго этажей.

Один раз в неделю делается влажная уборка всего подъезда, когда по нормативам положено это делать один раз в месяц.

Ежедневно убираются мусорные камеры по вывозу ТБО (твердые бытовые отходы), два раза в месяц заказываются контейнеры для КГМ (крупно габаритный мусор). Были покрашены мусорные ковши в подъездах. Ежемесячно производится их промывка во всех подъездах.

Ежемесячно проводится очистка подъездных козырьков

Произведены: - промывка и ремонт цоколей дома, расконсервация поливочной системы, ремонт водосточных воронок и лотков.

Производились ремонтные работы системы внутреннего водоотвода и устранения засоров, водосточных труб и внутренних водостоков, приемных воронок, очистителей грязевиков и сливов.

Приведены в порядок чердачные и подвальные помещения с проверкой качества герметизации вводов.

Производились: отмосток, крылец, лестниц, входных дверей в подъезды и подвалы, мусорных контейнеров ремонты, урн и контейнерных площадок. Окрашены входы в подвальные помещения. Произведены: частичный ремонт крыши, страховых элементов (ограждений). Парапеты очищались от мусора и посторонних предметов. Проведено обследование вентканалов.

Были хорошо подготовлены и сданы в установленные сроки, согласно утвержденному графику, к отопительному сезону системы теплоснабжения и горячего водоснабжения, включая приборы

учета и запорной арматуры, с частичной заменой элементов на установленном оборудовании. Произведены промывка и опрессовка системы отопления.

Производились ремонтные работы: системы мусорного удаления, мусоропроводов, шиберов, клапанов, устранения засоров.

Произведена наладка электро- и сан технического оборудования.

Произведены ремонты системы холодного водоснабжения и канализации, включая приборы учета запорной арматуры. Произведена поверка установленных общедомовых счетчиков на тепло и воду.

Согласно заключенным договорам :

С ООО «ОПС» систематически проводилось техническое обслуживание системы пожаротушения и пожарного гидранта; проведено испытание противопожарного водопровода, сделана перекатка пожарных рукавов, приобретены и установлены для них касеты , проведены ремонтно-восстановительные работы, пройден пожарно-технический минимум.

С ООО «МОСЛИФТ», техническое обслуживание лифтового оборудования проводилось по установленным нормативам, графикам, по заявкам, и вызовам жильцов. Произведена замена, вышедших из строя частей лифтового оборудования.

Надо отметить, что договор на обслуживание лифтов на 2014 год, в результате переговоров, был подписан без увеличения цены, на уровне 2013 года,

По вывозу мусора твердых бытовых отходов (ТБО), думаю, у жильцов нашего дома нет претензий, так как, договорные обязательства, заключенные между ТСЖ и ООО «Логистик» выполнялось своевременно, без нарушений и нареканий.

Весь год в доме не было сложностей и с вывозом Крупного габаритного мусора (КГМ). К нему относится ВСЕ, кроме бытовых отходов: мебель, коробки, строительный мусор, доски и т.д. Все это жильцы ОБЯЗАНЫ были вывозить каждый за свой счет, заказывая отдельный контейнер, однако, это делалось за счет имеющихся средств ТСЖ.

К сожалению, ежегодно боремся с жильцами нашего дома, которые не хотят понимать, что в подъездах все площадки, особенно пожарные шкафы (это не кладовки), в целях пожарной безопасности, должны быть чистыми. НЕЛЬЗЯ ВЫНОСИТЬ В ПОДЪЕЗДЫ И ОСТАВЛЯТЬ ВАШ МУСОР, и «ВСЕ ТО», что нарушает безопасность и комфортное проживание жильцов. За каждое нарушение установлены штрафы до 500 000 рублей на ТСЖ (пожарниками МЧС), а это деньги , деньги всех жильцов! Дворовая территория, контейнерная площадка, также не может служить свалкой не нужных вещей и строительного мусора. Создавать своим соседям, всем жильцам не благоприятные условия жизни просто НЕЛЬЗЯ, а те, кто нарушает НОРМЫ порядка, ведут себя БЕССОВЕСТНО, и, так, как будто им можно ВСЕ!

. С нежилыми помещениями, а также с ООО «ОКАДО» и ООО «Цифра ОДИН» пролонгированы договора на возмещение затрат по техническому обслуживанию, отоплению и расходу воды.

Заменены почтовые ящики во всех подъездах на новые, сделаны ремонты первых этажей в подъездах, ремонты консьержных комнат, частичный ремонт фасада первого этажа и входной группы во всех подъездах дома, заменены на новые уличные урны.

Целевые взносы являются дополнительным источником доходов, который идет на финансирование запланированных расходов на нужды дома и на создание резервного фонда.

На программное обеспечение в 2014 году потрачено 77 060 рублей, что больше запланированного в смете затрат. Это связано с тем, что в 2014 году не планировали обслуживание базы по интернет отчетности и восстановление данных из за устаревших компьютеров.

Сумма по Хозяйственным расходам составила 116 021-76 рублей.

На озеленение газонов запланировано 36 000 рублей, потрачено без учета полива в летний период 27 600 рублей.

. На сумму 401 536-05 рублей были выполнены непредвиденные работы.

На подготовку дома к отопительному сезону потрачено 204 540 рублей.

На собрании членов ТСЖ в 2014 году было принято решение : о покраске фасада первого этажа и входной группы здания, ремонту консьержей и первых этажей подъездов на сумму 304 000 рублей. Фактически работы произведены на сумму 350 000 рублей из имеющихся средств ТСЖ.

Проведено частичное асфальтирование внутри домового территории с полной заменой бордюрного камня на дворовых газонах.

Заработная плата работникам ТСЖ в 2014 году выплачена в сумме 1 382 146,55 рублей, кроме того выплачено премии по итогам работы за 2013 год по решению общего собрания 150 000 рублей, распределение которой утверждено заседанием членов Правления ТСЖ.

Заработная плата работникам ТСЖ за счет начисленных за ТО жильцам дома средств, вместе с выделяемыми бюджетными дотациями города, не может превышать 10% от общей суммы с учетом налогообложения. Это составляет всего 343 724 ,2 рублей за год всем работникам ТСЖ. Остальная часть зарплаты вместе с подоходным налогом, начислением отпускных, оплаченных премиальных в сумме 150 000 рублей, отчислением налогов на заработную плату, выплачена за счет дополнительных источников финансирования, т.е. за счет доходов от прочих дополнительных поступлений, средства которых ежемесячно перечисляются на расчетный счет ТСЖ.

. Оплачено за фактически потребленную общедомовую электроэнергию 203 321,36 рублей, что на 36 678,64 рубля меньше плановой.

Аренда помещения, согласно договору для ТСЖ составила 250 651-26 рублей, что также меньше плановой за счет проводимых переговоров с руководством не жилых помещений.

Получение расчетов по оплате ЖКУ, подготовка и сдача документов для получения субсидий по квартплате, разноска и учет банковских операций, получение выписок из ФЛС (финансово лицевой счет) и домовой книги, получение справок по установленным формам, сверка платежных документов за коммунальные платежи, оформление прописки, выписки, регистрации граждан, согласно установленного порядка, оформление документов для получения и обмена паспортов, оформление учета военнообязанных рядового состава, все это производится в офисе ТСЖ, в нашем доме. Телефон диспетчерского пункта для заявок жильцов печатается в каждом платежном документе. Заявки принимаются круглосуточно по телефону 8 916 889 20 71. Телефон работников ТСЖ 8 499 730 36 64.

ТСЖ работает по ставкам, утвержденным Постановлением Правительства Москвы. В 2014 году на основании Постановления № 748 -ПП от 26. 11. 2013 г. «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения». Ежегодно цены и тарифы для населения изменяются в сторону увеличения. Для жильцов (собственников), имеющих единственное жилье выделяются бюджетные дотации на техническое обслуживание дома (ТО), и, в 2014 году они составили 449 591-34 рублей.

Для получения бюджетных средств, мы готовим до первого января следующего за отчетным годом, списки всех жильцов дома с паспортными данными, копиями документов на имеющее жилое помещение, регистрацию по месту жительства, расчеты на получение бюджета. Все предоставленные нами данные, проверяются ГКУиС района через запросы в Регистрационную палату. Любое несоответствие данных в Ваших документах, любые изменения, либо запоздалые сведения на имеющиеся жилые помещения или на документы самих граждан, лишают Вас, жильцы (собственники жилья), права на получение дополнительных льгот. Поэтому, убедительно просим всех Вас предоставлять в ТСЖ все имеющиеся у Вас документы на Ваши квартиры со всеми изменениями, свидетельствами о рождении, браке, смерти, изменениями фамилий, так как, все это имеет существенное значение, и, для решения таких вопросов существуют сроки исполнения. Жильцы (собственники помещений), потерявшие право на получение бюджетных дотаций, или имеющих не одно жилье, оплачивают ТО, как вторичное жилье, по ставке утвержденной Правительством Москвы в 2014 году 24-53 руб. При наличии дотаций, в 2014 году, а так же на начало 2015 года, ТО оплачиваем по ставке 17-84 руб за 1 м2, начиная с 01.07.14 года.

Все документы на получение бюджета подаются до 10-го января текущего года и тот, кто опоздал, оплачивает ТО по ставке вторичного жилья 24-53рубля.

Для нормальной жизнедеятельности Товарищества необходимо, чтобы каждый собственник или наниматель своевременно вносил оплату за коммунальные услуги. Только в этом случае можно

обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания жильцов дома, предоставлять качественные услуги и делать надлежащее содержание общего имущества.

При своевременных платежах мы имеем средства, которые можем использовать для улучшения обслуживания жителей. Не своевременная оплата за коммунальные услуги является, прежде всего, нарушением законов РФ и жилищного законодательства, и исключает возможность своевременно производить оплату за предоставляемые услуги по заключенным договорам, т.е. за тепло, воду, общедомовую электроэнергию, за обслуживание лифтов, за вывоз мусора, за эксплуатацию дома, и т. д.

Некоторые жильцы до сих пор считают, что оплачивать коммунальные платежи они могут, когда ПОЖЕЛАЮТ И КОГДА САМИ ПОСЧИТАЮТ НУЖНЫМИ, т.е. живут без обязательств перед законодательством РФ, в «КРЕДИТ» у ТСЖ. У таких «УМНЫХ» жильцов оплата отсутствует по несколько месяцев, и при этом, эти должники предъявляют самые повышенные требования и огромные претензии к работникам ТСЖ, часто прибегают к оскорблениям и унижениям. Однако, по отношению к себе, такие жильцы, требуют повышенного внимания и любезностей. Имеются жильцы, которые постоянно в списках должников. С такими жильцами работаем через правоохранительные органы, т.е. суды. В 2014 году было подано девять исков о взыскании задолженности, все иски удовлетворены в пользу ТСЖ.

Я обращаюсь ко всем жильцам с огромной просьбой, пожалуйста помните о том, что коммунальные платежи надо оплачивать ежемесячно без задержек.

Сведения по показаниям приборов учета воды подавать в конце каждого месяца, а тем, кто еще не активировал счетчики на воду, а таких у нас 25 квартир, сделать это незамедлительно. Тогда не будут возникать проблемы о количестве потребленной воды в Ваших квартирах. За фактическое потребление воды оплата производится по приборам учета, а для тех, кто не активировал приборы учета, за каждого фактически проживающего в данной квартире, по нормативам или среднему потреблению воды с учетом штрафных санкций. Жильцы, которые по несколько месяцев не подают показания по установленным счетчикам, платят по установленному нормативу на человека. Не надо за свою халатность потом предъявлять претензии к работникам ТСЖ и требовать перерасчетов.

Телефон для активации приборов учета воды можно получить в специализированных компаниях.

Оплату коммунальных платежей лучше делать в банке Северный Морской путь (СМП) Убедительная просьба к тем жильцам, которые оплачивают коммунальные платежи через почту и другие банки, Ваши платежи приходят в нашу бухгалтерию без адреса, номера квартиры, без фамилии, и мы не имеем возможности знать чей это платеж. Создается проблема по не выясненным платежам. Пожалуйста, проверяйте правильность заполнения всех реквизитов адресов и фамилий в платежных документах. Лучше всего оплату производить через банк СМП.

Всю работу с жильцами дома по заявкам, жалобам, проблемам по эксплуатации, проводит эксплуатирующая организация совместно с Председателем Правления ТСЖ.

Работу по заключению договоров, составлению расчетов по доходам и расходам, работу с ГКУиС района, округа, Управой района, подрядными организациями, с Мосжилинспекцией, с собственниками нежилых помещений, с банками, работу по подготовке к собранию, проведению заседаний правления, составлению плана на год и контроль за его выполнением, контроль за расходованием денежных средств Товарищества, за ежемесячными оплатами по заключенным договорам и их выполнению, контроль за правильным начислением коммунальных платежей и ежедневную работу с жильцами дома проводит председатель ТСЖ Машанова Любовь Петровна, обсуждая все вопросы с членами Правления ТСЖ. Прием населения по любым вопросам проводится с понедельника по четверг с 12-00 до 19-00 часов.

В штате ТСЖ работает два человека – бухгалтер, паспортист. Председатель ТСЖ лицо выбираемое и работает по Законодательству РФ за установленное ежемесячное вознаграждение.

Надо отметить, что в ТСЖ постоянно проводится работа по снижению задолженности по коммунальным платежам с жильцами нашего дома. В основном мы ведем разъяснительную работу о том, что ДОЛЖНИКИ, обязаны своевременно оплачивать свои ЖКУ. Самое удивительное, что ДОЛЖНИКАМИ являются одни и те же люди

Вот уже много лет в нашем ТСЖ хорошо организована консьержная служба. Дежурные работают без претензий. Помимо своих прямых обязанностей постоянно, в течении дня, они моют первые этажи подъездов, разводят цветы и ухаживают за ними. Подготавливают газоны, совместно с уборщиками, к весенне – летнему и зимнему периодам. Делают посадку цветников на газонах и в течении всего сезона ухаживают за ними. Красота и чистота! Все гости, которые приходят в наш дом завидуют нашим жильцам.

К сожалению, среди наших жильцов так и остаются такие, которые не ценят труд консьержей и оплачивают за их работу либо меньше других, либо вообще не платят, а жить в чистоте, уюте подъездов с

цветами и цветниками на газонах нравится всем, но только за счет других. Но это остается на совести каждого.

Еще раз хочется обратиться к владельцам собак. Это для тех, кто продолжает безнравственно относиться к жильцам дома, детям, уборщикам. Пожалуйста, следите за Вашими животными, чтобы они не гадили в подъездах, убирайте за ними сами. Не выгуливайте Ваших животных на придомовой территории, особенно на детской площадке и газонах. Все фекалии Ваших животных, особенно на детской площадке, - попадают в организм детишек, а на газонах потом гибнут цветы и деревья. Если Вы любите животных, то от этого не должны страдать остальные жильцы Выгуливать своих собак Вы обязаны в намордниках .

Для авто владельцев большая просьба не ставить транспортные средства на пешеходной части и следить за тем, как Вы паркуетесь на проезжей части двора и тротуарах. Соблюдайте правила парковки и не затрудняйте проезд для всего автотранспорта.

Особенно хочется заострить Ваше внимание на том, что до сих пор есть жильцы дома, которые выбрасывают свой мусор из окон,- окурки, пустые пачки из-под сигарет, бутылки, пакеты, бумагу, банки из-под пива и т. д. Все это валяется на газонах, у подъездов, на пандусе вокруг дома и на крыльце офиса ТСЖ. Неужели так сложно выбросить свой мусор в мусоропровод? Имеются такие жильцы, которые оставляют свой мусор на лестничной площадке, и кто же, «ГОСПОДА», за Вас это должен убирать? А некоторые, совсем обнаглевшие, в первом подъезде, продолжают мочиться в мусоропровод. Хочется надеется, что кому-то станет стыдно и, тогда эти люди пересмотрят свое отношение к порядку и прекратят свои безобразия.

Я призываю всех жильцов дома обращаться к участковому полицейскому, когда Вы видите беспорядок,

Для тех, кто сдает квартиры в аренду квартирантам! Сдается более 49 квартир. Объясните, пожалуйста, правила проживания в Ваших квартирах и вообще в доме. Не создавайте проблем для проживания остальным жильцам, а главное, активируйте приборы учета воды и своевременно сдавайте показания, последнее относится ко ВСЕМ собственникам.

В заключении, хочется поблагодарить всех жильцов дома за понимание и за то, что терпеливо прочли отчет. В основном в нашем доме живут прекрасные люди, а человеческий фактор присутствует всегда и везде. Огромная просьба ко всем членам ТСЖ проголосовать по предложенной повестке собрания и принять вместе коллегиальные решения, участвовать и интересоваться жизнью и проблемами нашего дома. Тем, кто еще не стал членом ТСЖ, мы предлагаем принять такое решение и подать заявления о вступлении в Товарищество.

Обращаюсь с просьбой к членам Товарищества о выделении средств в размере 150 000 рублей о премировании работников ТСЖ и самых активных членов правления по итогам работы за 2014 год.

Вся информация по ТСЖ, согласно 731 Постановлению Правительства РФ выложена на сайте Дома Москвы.

Всем здоровья благополучия и взаимопонимания!

Председатель ТСЖ



Машанова Л.П.