

**ОТЧЕТ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ**  
**ТСЖ «СОЛНЕЧНЫЙ»**  
**О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ**  
**за 2016 год**

# Содержание

## 1. Техническое обслуживание

---

- 1.1. Технический осмотр дома
- 1.2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения
- 1.3. Обслуживание системы холодного водоснабжения
- 1.4. Системы электроснабжения
- 1.5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства
- 1.6. Обслуживание системы вентиляции
- 1.7. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности

- 2. Капитальный ремонт
- 3. Текущий ремонт
- 4. Дополнительные работы
- 5. Благоустройство территории
- 6. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории
- 7. Предоставление жилищно-коммунальных услуг
- 8. Организационно-административная работа
- 9. Претензионно-исковая работа
- 10. Проверка контролирующих органов
- 11. Работа по наполнению бюджета

Заключение.

Деятельность ТСЖ «Солнечный» ,направлена на улучшение условий проживания граждан –собственников и членов ТСЖ «Солнечный» .Основными задачами ТСЖ являются надлежащее содержание и ремонт жилого фонда , качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг. Качество выполнения данных задач и затраченные при этом финансовые и материальные ресурсы, характеризуют эффективность функционирования ТСЖ.

В отчетный период за 2016 год были проведены следующие работы.

### **1. Техническое обслуживание**

За отчетный период регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведении плановых ремонтных работ.

Проведена промывка и ревизия запорной арматуры .

Все сантехнические и электротехнические коммуникации обслуживались по принципу обеспечению безаварийной работы и проведения планово-предупредительных ремонтов.

#### **1.1.Технический осмотр дома**

Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояние мест общего пользования, кровли и придомовой территории.

Проверка индивидуальных приборов учета (ХВС,ГВС,электроэнергии) снятие показаний ,дата поверки.

Произведена Замена/Установка индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки .

Все работы по подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период проводились согласно графика и акта осмотра зданий.

#### **1.2.Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения**

Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону (мелкий ремонт и замена запорной арматуры; устранение течи в трубопроводах; разборка , осмотр и очистка грязевиков , вентилей, задвижек )

Подготовка дома к сезонной эксплуатации (промывка/опрессовка системы центрального отопления ).

Замена узла центрального отопления ( задвижек, прибора учета, установка клапана регулирования теплоснабжения).

Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону.

### **1.3. Обслуживание системы холодного водоснабжения**

Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов ,устранение засоров),устранение неисправностей.

### **1.4. Система электроснабжения**

Контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования.

Ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения.

Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитков.

Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения .

Замена ламп освещения. Ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков.

### **1.5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства**

Освидетельствование лифтов.

Страхование лифтов.

### **1.6. Обслуживание систем вентиляции**

Проверка вентканалов

Обследование систем вентиляции

### **1.7. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности**

Оптимизация расходов энергоресурсов на уровне ТСЖ-это в первую очередь ресурсосбережение. Надо также учитывать, что в доле затрат на оплату коммунальных услуг каждого конкретного собственника есть еще одна, весьма ощутимая часть-общедомовые затраты, и их сокращение является прямой задачей ТСЖ.

Для снижения затрат и повышения эффективности использования энергетических ресурсов в ТСЖ «Солнечный» за отчетный период выполнен комплекс мероприятий по энергосбережению.

### **Комплекс мероприятий по улучшению работы системы ГВС**

В следствии разбалансировки системы ГВС в отдельных стояках горячая вода на протяжении нескольких лет имела недостаточный температурный режим. Для улучшения работы системы ГВС в доме произведены следующие работы:

- Обследование системы ГВС в местах общего пользования
- Замена в трубопроводах на стояках проходных вентилей
- Замена узла управления ГВС с водосчетчиком согласно проектной документации, выданной ОАО «Теплоэнерго»

### **Энергоснабжение**

Снижение электропотребления особенно в свете постоянно повышающихся тарифов на электроэнергию.

Выполнен энергоаудит на наличие несанкционированных подключений к общедомовым электрокоммуникациям.

Для снижения затрат по **энергоснабжению** мест общего пользования в тамбурах лампы накаливания заменены на энергоэффективные светодиодные лампы. В холлах подъездов установлены светодиодные лампы с датчиком движения.

В результате проведения мероприятий снизился уровень оплаты ОДН по электроэнергии в местах общего пользования.

Произведена Замена /Установка индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки ХВС, ГВС, электросчетчиков за счет средств собственников.

В настоящее время из 169 квартир не установлены приборы учета :

Электроэнергия-5 квартирах

ХВС-29 квартирах

ГВС-29 квартирах

## **2.Текущий ремонт**

Для поддержания технического состояния коммуникаций жилого дома в исправном состоянии в течении года проводились работы предупредительного характера, в т.ч. профилактические мероприятия.

### **Ремонт кровли:**

Очистка кровли от мусора, листвы и грязи .

### **Ремонт фасадов:**

Капитальный ремонт межпанельных швов торцевой стены 1 подъезда .

Частичный ремонт межпанельных швов по заявкам жильцов.

### **Ремонт подвальных помещений:**

Засыпка и планировка пола теплового узла на вводе дома.

Очистка подвала от мусора.

Санобработка подвала от блох, крыс и мышей -3 раза.

### **Центральное отопление:**

Покраска элеваторных узлов-5 штук.

Промывка и опрессовка системы отопления.

Замена теплосчетчика и установка нового клапана регулирования.

### **Горячее водоснабжение:**

Установка нового водосчетчика по ГВС.

### **Холодное водоснабжение:**

Замена участков водопровода в мусороприемных камерах с заменой запорной арматуры.

### **Канализация:**

Замена выпуска канализационных труб (перелом) 5 подъезда.

Прочистка выпусков к канализационным колодцам 1 подъезда.

### **Электрооборудование:**

Ревизия электросчитов в МОП .

Замена светильников –15шт.

### **3.Дополнительные работы:**

Капитальный ремонт лестничных клеток 5-и подъездов (клеевая и масляная покраска).

Замена тамбурных дверей-3,5 подъездах

Устройство обрамлений ступеней на входе в 4 и 5подъезды с последующим бетонированием.

### **4.Благоустройство территории:**

Обустройство цветников (высаживание цветов)-5 шт.

Протравка от тли фруктовых деревьев.

Ремонт малых архитектурных форм.

Покраска малых архитектурных форм.

Завоз песка в песочницы.

Ямочный ремонт внутриквартальной дороги.

Приобретение 5-и мусорных контейнеров.

### **5.Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории.**

В течении года согласно графика произведены следующие работы:

#### **Жилой дом:**

Дератизация помещений ТСЖ(подвал)-осень-работниками

Роспотребнадзор и своими работниками.

Очистка кровли и ливнёвок от мусора ,грязи ,листьев-весна, осень.

Уборка и очистка подвального помещения –в течении года

Уборка подъездов –согласно Плану-графика уборки подъездов.

(Должностная инструкция Уборщицы и график уборки подъездов– размещена на сайте ТСЖ)

#### **Придомовая территория :**

Уборка придомовой территории –согласно Плану-графика уборки территории (Должностная инструкция Дворника –размещена на сайте ТСЖ).

Вывоз мусора (ТБО и КГМ) производится по договору с подрядной организацией ООО «Экотранс».

#### **6. Предоставление жилищно-коммунальных услуг.**

**6.1.** Одной из основных задач ТСЖ, как организации , является – бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (*тепло ,горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов*).

Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями у ТСЖ заключены договора.

Перечень организаций можно посмотреть на сайте ТСЖ «Солнечный» в разделе «Тарифы и услуги» -Услуги.

Тарифы ТСЖ «Солнечный» на сайте в разделе «Тарифы и услуги».

**Оплата жилищно-коммунальных услуг производится:**

Коммунальные услуги –согласно тарифам , установленным Региональной службой по тарифам.

Жилищные услуги- согласно Договорам с обслуживающими организациями .

Содержание и текущий ремонт - по тарифу , принятому и утвержденному на общем собрании .

Согласно смете –утвержденная членами правления.



За отчетный период все системы коммунального хозяйства в доме работали в штатном режиме.

Задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями не имеется.

## **6.2. Предоставление некачественных услуг по ГВС.**

В связи с периодически неудовлетворительным качеством поступавших в жилой дом горячей воды . Председателем ТСЖ неоднократно были направлены письма-претензии в адрес ресурсоснабжающей организации ОАО «Теплоэнерго» с просьбой принять необходимые меры по обеспечению жилого дома горячей воды надлежащего качества .

ОАО «Теплоэнерго» произвели установку дополнительного насоса для подкачки горячего водоснабжения.

В последнее время подача горячей воды поступает согласно нормативу.

## **7. Организационно-административная работа .**

### **Договорная работа:**

Работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями. Составление протоколов разногласий.

### **Организационная работа:**

Подготовка и проведение отчетно-выборных собраний и собраний членов правления.

Ревизия заключенных ранее договоров .

Подготовка документации для работы ревизионной комиссии.

### **Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами:**

Подготовка документации и отчетов .

Сдача отчетов (теплоэнерго, водоканал, энергосбыт)

Сдача отчетности в жилищную инспекцию по капремонту.

Сдача отчетности в Службу жизнеобеспечения по городу.

Сдача отчетности в БТИ.

### **Административная ответственность:**

Обучение (председатель) по пожарной безопасности , по охране труда, по котлонадзору.

Посещение семинаров для руководителей ТСЖ.

### **Документооборот:**

Ведение Реестра собственников и членов ТСЖ.

Ведение реестра зарегистрированных жильцов.

### **Разработка следующих документов:**

Должностные инструкции сотрудников ТСЖ.

Инструкции по технике безопасности и охране труда сотрудников ТСЖ.

Правила и Положения о Пожарной безопасности.

Правила и Положения по Охране труда.

### **Паспортный стол:**

Выдача справок, анкет для паспортного стола , ведение карточек, регистрации поквартирных карточек.

Выписка, регистрация, замена паспортов.

## **8. Претензионно-исковая работа.**

### **Работа с должниками:**

В отчетный период постоянно проводится мониторинг и ежемесячно составляется отчет по задолженности собственников жилых и нежилых помещений .

Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников за услуги ТСЖ.

Работа с должниками велась по следующим направлениям :

*Оповещение должников:*

Отчет и график по задолженности периодически размещается на информационных досках в холлах подъездов. Текущая задолженность отражалась в квитанциях на оплату.

*Претензионная работа:*

Направление предупреждений и требований о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия.

*Информационная работа:*

Регулярные телефонные контакты с должниками и личные беседы

Проведение бесед с должниками о причинах возникновения долгов и определении путей погашения задолженности или реструктуризации долга.

Проведение информационной работы по разъяснению последствий принудительного взыскания задолженности за ЖКУ.

*Судопроизводство:*

Подача исковых заявлений и подготовка документов в суды.

Посещение и принятие участия в судах.

Подготовка документов и работа с приставами.

**9. Информационная работа:**

На протяжении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников ТСЖ «Солнечный».

Регулярно на информационных досках, расположенных в холлах подъездов вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности ТСЖ.

В целях повышения информирования собственников помещений в доме **Создан сайт ТСЖ «Солнечный» [kvaдо.ru](http://kvaдо.ru)**, на котором размещается информация о текущей деятельности ТСЖ, отчетная информация о деятельности ТСЖ, а также полезная информация для жителей дома, новости и объявления.

В целях соблюдения Закона о «Стандартных раскрытиях информации» проведена работа по подготовке информации для заполнения форм и размещения на гос. Интернет-порталах согласно законодательству.

*/Обязательные сайты для размещения/:*

Информация о деятельности ТСЖ размещена на сайте:

ГИС ЖКХ: [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru)

Произведена регистрация ТСЖ «Солнечный»

Начата работа по подготовке и размещению

Информации.

**10.Проверка контролирующих органов:**

**11.Общая сумма доходов за текущий год составила:**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ:**

За прошедший 2016 год проведена большая работа . Одним из важных условий успешной работы и выполнения поставленных перед ТСЖ задач ,была поддержка жителей и Правления ТСЖ.

Не стоит забывать , что вы взяли дом в свои руки и все делаете для себя сами. Следите за порядком в подъездах. Помогаете облагораживать дом цветами, посадкой рассады. Особенно благодарны жителям 2 и 5 подъездов.

Вы- собственники , обладающие всеми правами на принятие решений относительно своего дома и реальными возможностями реализации этих прав.

Активность и ответственность всех, живущих в вашем доме – залог дальнейшей успешной работы нашего ТСЖ.

Просим принимать активное участие в обсуждении и принятии решений по разным вопросам.

**Председатель ТСЖ «Солнечный» Т.В.Кононова**