

Отчет о работе правления ТСЖ «Лыжный, 2» за 2024 г.

В соответствии с положением Жилищного Кодекса при проведении отчетного собрания правлением ТСЖ на голосование будут вынесены: отчет об исполнении финансово-хозяйственного плана за 2024 год и акт проверки финансово-хозяйственной деятельности за 2024 год, подготовленный ревизионной комиссией ТСЖ.

Далее подробнее остановимся на выполненных под руководством правления ТСЖ «Лыжный, 2» работах, которые охватывают основной перечень оказываемых гражданам услуг по содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома (МКД), а также предоставлению коммунальных услуг.

Содержание общего имущества

Большая часть работ по разделам данной статьи выполняются практически ежедневно. К ним относятся:

1. Уборка мест общего пользования МКД, общедомовой территории, очистка мусоропровода, контейнерной площадки удаления ТКО и др.).
2. Услуги по обеспечению аварийного обслуживания сетей электро-, тепло-, водоснабжения и канализации сточных вод, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

Соответственно на эти работы относится и наибольшая часть затрат бюджета ТСЖ по ст. Содержание общего имущества. Рассмотрим подробнее.

1. Одними из самых дорогостоящих работ, проводимых в зимний период, была уборка и вывоз снега с придомовой территории.
2. В мае месяце была выполнена централизованная мойка остекления лоджий фасада. Работа выполнена значительно быстрее, чем в 2023 году.
3. Дератизация. Работы по данному подразделу проводятся ежедневно. Под надзором специалистов ОАО «Станция дезинфекции» проводят ежедневные согласованные мероприятия по борьбе с крысами. Благодаря такой работе нам удалось резко снизить их видимое поголовье.
4. Одними из первых в Приморском районе правление ТСЖ провело работы по промывке систем отопления и ГВС. При этом особое внимание потребителей коммунальных услуг обращалось на необходимость полностью раскручивать регуляторы отопления, установленные на батареях, для их тщательной промывки. Уже в начале лета правление отправило в администрацию района для подписания паспорта готовности дома к отопительному периоду 2024-2025 г.г.
5. В летний период выполнены работы по ремонту отделки лестниц 3, 4 и 5-го подъездов, с 1 по 6-й этажи.
6. Проводилась регулярная работа по ремонту и замене напольной плитки и бордюров в общедомовых коридорах, мелкого ремонта в МОП.
7. С целью предотвращения разрушения кирпичной кладки были отделаны металлом вентиляционные шахты на крыше - 4 шт., по второму и четвертому подъездам.
8. Обновлена покраска клумб, урн, перил и ограждения лестниц входов в подвал.
9. Отремонтировано газонное ограждение и бетонные полусферы с очисткой и последующей покраской.
10. Выполнен ремонт контейнерной площадки, очищены и покрашены ворота, калитка, установлен домофон на воротах.
11. Практически еженедельно проводилась работа по замене перегоревших и сломанных светильников.
12. «Невским трубочистом» выполнена проверка вентиляции квартир при подготовке к отопительному периоду.

13. В весенне-летний период приобреталась цветочная рассада и материалы для озеленения земельного участка.
14. Для улучшения санитарного содержания МКД правление продолжает аренду ковровых покрытий, укладываемых на первых этажах.
15. В конце декабря проведен новогодний праздник для детей, проживающих в доме.
16. Проведено ежегодное обучение ответственных по электрохозяйству и за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок.
17. Весной была осуществлена мойка дверей на переходных балконах.

Аварийное обслуживание в доме проводится на постоянной основе. Благодаря своевременным профессиональным действиям персонала удалось минимизировать последствия, связанные с аварией канализации и последующей очисткой подвала.

Текущий ремонт в доме проводился штатным персоналом, ежедневно выполнявшим работы по ремонту МОП, фасада, стояков ГВС и ХВС, замене клапанов регулирования давления.

Подрядной организацией выполнены работы по ремонту асфальтобетонного покрытия.

С апреля 2024 г. выполнялись работы по коррекции плиток фасада и устранению их неисправностей.

Обслуживание лифтов осуществляет ООО «Профлифт+».

В 2024 г. этой организацией выполнялись работы по дополнительным соглашениям связанные с заменой канатоведущих шкивов и отводных блоков; канатов ограничителей скорости; тяговых канатов. Правление организовывало и проводило ежегодное освидетельствование лифтов, их страхование.

В поле зрения правления постоянно находились мероприятия по снижению шумности лифтов.

Важнейшей проблемой, решаемой правлением в 2024 году, стала модернизация домофонов входных дверей путем замены существующих на IP домофоны с предоставлением сервисов от «Цифрового дома». Решение данной проблемы напрямую затрагивало каждого собственника жилья, каждого жителя нашего дома. Здесь хочется выразить особую благодарность члену правления Мукурдумову Самвелу Вадимовичу, затратившего много времени и сил на реализацию данного проекта.

Большое внимание правление уделяло **коммерческой деятельности**. Годовой доход по которой составил более 1 млн рублей.

Проблемы, с которыми столкнулись сотрудники ТСЖ при эксплуатации жилищного фонда в 2024 г.

1. В некоторых квартирах возникает перепады давления горячей и холодной воды. В этом случае нужно подавать заявку в диспетчерскую ТСЖ на вызов сантехника. Напоминаем, что на вводах водоснабжения у нас стоят квартирные регуляторы давления с шаровыми кранами и сетчатыми фильтрами, т.н. КФРД. В этом одном устройстве объединено сразу несколько функций: отсекающего крана; снижения давления до 2,5 – 3,0 бар; фильтра грубой очистки. Собственникам НЕ РЕКОМЕНДУЕТСЯ

самостоятельно выкручивать установленный фильтр, т.к. ломаются пластмассовые соединения всего устройства и оно выходит из строя. В 2023 году сантехником заменено более сотни КФРД.

2. Некоторые собственники не следят за герметичностью соединений водопровода и канализации. Рекомендуем, как минимум, раз в месяц заглядывать в люки, где установлены КФРД и приборы учета ГВС и ХВС. При снятии их показания нужно проверять, нет ли протекания жидкостей через резьбовые соединения.

3. Главной причиной большинство аварий в системе канализации является то, что жители сбрасывают в унитаз салфетки, тряпки, пеленки, высыпают наполнитель для животных и строительные отходы. Это повторяется из года в год.

4. Практически раз в три дня у нас забивается какой-то ствол мусоропровода от того, что туда заталкивают палки, картонные коробки от пиццы и т.п., которые проходя через загрузочный клапан, застревают в стволе и забивают мусоропровод. За год на 5-ти мусоропроводах у нас зарегистрировано около сотни заявок, что забит мусоропровод отходами. Можно посмотреть некоторые фотографии, что наши жители заталкивают в мусоропровод. Ковры, подушки, кастрюли, сковородки - 4-й подъезд 14-й этаж. Последний пример: со 2-го подъезда 14-го этажа, разломали стенки шкафа и засунули в мусоропровод.

Мы с 2019 по 2021 года уже меняли металлический мусоропровод на асбестоцементный потратив на это почти 1 млн 900 тыс. рублей. Только тогда он сгнил, а теперь разрушается. Прошло меньше пяти лет. Наверное, мы не можем почти по 2 млн платить за его ремонт раз в 4-5 лет.

Осенью в первом подъезде в мусоросборочной камере случился пожар. Кто-то бросил в мусоропровод непотушенный окурок. Пока пожар обнаружили, сгорел пластиковый бак. Хорошо, что мусоропровод был опорожнен и отделались сгоревшим баком, а если бы горение было в середине ствола, то оно могла бы распространяться вверх как в аэродинамической трубе.

Наверное, такое творится не только у нас. Теперь при новом строительстве, можно проектом строительства жилого дома не предусматривать размещение в нем мусоропровода. Основание – СП54.13330.2011 Здания многоквартирные Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003. П.9.30 Устройство мусоропровода обязательно в специализированных домах для инвалидов и для престарелых.

Для новых домов такие проекты согласовываются администрацией района. В нашем доме мусоропровод можно «заварить» по решению, принятому большинством голосов собственников жилья и оборудовать дверь в мусоросборочную камеру домофонным устройством.

В настоящее время и так подавляющее большинство жителей наших домов выносят бытовые отходы на контейнерную площадку.

5. Очень часто водители, меняющие автомобили, не обращаются в диспетчерскую с такой соответствующей информацией. Отсюда возникают проблемы с поиском таких водителей. Для улучшения работы диспетчеров и администраторов собственникам необходимо оперативно изменять данные имеющегося на автомобиль, для корректировки информации в брелоке.

Председатель правления



Боридько А.Н.

