

Отчет о работе правления ТСЖ «Гайд Парк» за 2020г.

1. Общее

Общая площадь помещений, принадлежащих собственникам – 10603,8 кв.м

Общая площадь парковочных мест – 1299,7 кв.м.

Ежемесячные начисления за содержание – **528 597,00** рублей

Ежемесячные начисления за КУ на СОИ – **38 798,93** рубля

Кроме того, ежемесячно начисляли поквартирные платежи за домофон и антенну, собственникам парковочных мест – электроэнергия (по фактическим показаниям ПУ пропорционально площади собственности)

Ежемесячные начисления, по договорам аренды общедомового имущества составляют: **10 583 руб.**

В период с января 2020 по 09 февраля 2020 ТСЖ «Гайд Парк» находилось под управлением под руководством председателя правления Демятова Александра Юрьевича. Отчет о работе правления ТСЖ и отчет об исполнении сметы за период 01/2019-02/2020 предоставлен не был, анализ финансово-хозяйственной деятельности не производился.

С 09 февраля 2020 г. действует следующий состав правления:

1. Гриценко Юрий Викторович – председатель правления
2. Грузнов Николай Захарович
3. Чебан Андрей Витальевич
4. Лебедева Елена Анатольевна
5. Черников Дмитрий Викторович
6. Супруновская Елена Викторовна
7. Маркович Александр Яковлевич

Финансирование деятельности ТСЖ по управлению общедомовым имуществом осуществлялось за счет платежей собственников, размер которых установлен Общим собранием с 01.03.2018г и до настоящего времени не менялся.

Основные показатели сметы выполнены: штат ТСЖ укомплектован квалифицированным персоналом, действуют договоры на обслуживание МКД, заключены новые, на более выгодных условиях, обеспечена бесперебойная работа всех жизнеобеспечивающих систем и оборудования, общедомовое имущество находится в удовлетворительном состоянии.

Проводились текущие работы, плановые и внеочередные по заявкам.

Проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020г, отражающая основные показатели.

1.1. За указанный период выполнены следующие работы:

Расширение проема въездных ворот в автопарковку на 8 сантиметров. Заделка откосов изготовленным железом.

Монтаж провалившейся брусчатки у пандуса второго подъезда 3 м².

Нанесение декоративной штукатурки на фасадные элементы с ул. Гайдара (розовая),
подпорная стена у автопарковки (зелёная)

Восстановление стяжки пола в автопарковке на выезде -1 этаж (место 70) - 2 м².

Демонтаж - монтаж потолочной плитки (армстронг) во 2 – 3 подъезде - 36 м².

Монтаж пластиковых уголков на откосы всех дверей, дверей лифтов во 2 – 3 подъезде, на первом этаже.

Заправка огнетушителей - 8 шт.

Комплектация пожарных ящиков во 2 – 3 подъезде, недостающими рукавами – стволами.

Монтаж (замена) навесов на въездных воротах во двор - 4 штуки (сварка).

Заливка трещин, выбоин в асфальте битумом с щебнем.

Замена вышедшего из строя клапана на обратном трубопроводе отопления внешнего контура отопления теплообменника дома Д = 89 мм.

Наладка – проведение связи с диспетчером «Хаблифтсервис» (интернет) в лифты.

Выявлен недоваренный сварочный шов пожарного трубопровода в автопарковке застройщиком. Заварили, приварили сбросник.

Проведение строительной экспертизы. (обнаружены трещины на кровле 2 – 3 подъезда, куплены, установлены маячки для контроля за движением трещин).

Ремонт металлического покрытия парапетов кровли, герметизация стыков, заливка битумом стыков мягкой кровли.

Монтаж нескользящего покрытия на пандусы 1,2,3 подъезда.

Крепление саморезами оторвавшихся от ветра элементов фасада на кровле 1,2,3,4 (алюкобонд, железо).

Экспертиза, чистка общих каналов вентиляции дома, чистка вентиляции в квартирах.

Регулировка – настройка, покупка – монтаж доводчиков на дверях по этажам в подъездах дома.

Текущий ремонт, капитальный ремонт въездных ворот в автопарковку (замена вала, пружин - 2 шт., барабан -2 шт., ролики – 2 шт., редуктор, тросы).

Монтаж видеонаблюдения в лифты, на первые этажи подъездов. С выводом на мониторы в комнату охраны.

Замена датчиков света на выключатели, для включения уличного освещения.

Замена сгоревших светильников на светодиодные панели в коридорах подвала.

Изготовление контейнерной площадки из профильной трубы (сварка).

Монтаж железного профиля на торцы переходов (балконы) 2 - 3 подъездов.

Монтаж заземляющих шин в электрощитовые 2 – 3 подъездов. (сварка).

Замена старых ручек на дверях входа в автопарковку.

Дератизация территории двора, помойки.

Крепление решётки прямка, швеллера, на выезде с – 1 этажа металлической полосой анкерами.

Сбор и отвод талой, дождевой воды, капающей с плит перекрытия на парковочные места в канализацию.

Замена лопнувших по резьбе сбросников в подвале (кран шаровый $d = \frac{1}{2}$).
Изготовление кронштейнов из профильной трубы для козырьков на 1, 4
подъезды и на входы в автопарковку. Монтаж козырьков.

2. О работе правления.

В состав правления - 7 человек. Ревизионная комиссия – 1 чел. Счетная комиссия – 2 чел.

Правление ТСЖ и Ревизор, в указанном составе, были избраны на двухлетний срок с 06.02.2020 года по 06.02.2022 года по решению общего собрания членов ТСЖ «Гайд Парк» (Протокол № 1 от 06 февраля 2020 года).

Работа, выполняемая членами правления, ревизионной и счётной комиссии не оплачивались, вышеуказанные лица не премировались

Всего состоялось несколько заседаний правлений. Кворум всегда собирался. На заседаниях правления присутствовали так же собственники по своей инициативе и связи с рассмотрением вопросов, с которыми они обратились.

За отчётный период проведено очередное общее собрание собственников по вопросам капитального ремонта (протокол от 04.12.2020)

Правлением подготовлены следующие вопросы для повестки очередного отчетного собрания членов ТСЖ:

Утверждение новой редакция Устава (в соответствие с требованиями законодательства)

Утверждены Правила проживания в МКД

Утверждение Положения о Резервном фонде

Утверждение Положения о Ревизионной комиссии

Утверждение Положения о Правлении

Правление - это орган управления ТСЖ который исполняет решения собственников. Правление и Председатель отвечают и отчитываются за свою работу перед членами ТСЖ.

В процессе деятельности Правление расставляло приоритеты, определяло срочность и важность вопросов.

Помимо требовательности собственников к улучшению работы ТСЖ и Правления необходимо повысить уровень исполнительности по оплате коммунальных платежей и их сознательности в отношении культуры.

Развитие и процветание ТСЖ зависит напрямую от выполнения собственниками своих обязательств.

3. О финансово – хозяйственной деятельности.

ТСЖ «Гайд Парк» зарегистрировано как юридическое лицо 13 апреля 2016 года ОГРН 1162724062467.

Площадь помещений членов ТСЖ по состоянию на 31 декабря 2020 года составляет 11903,5 кв.м или 100% от общей площади жилых и нежилых помещений собственников дома. Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ.

Учет в товариществе ведется в соответствии с Федеральным Законом от 21.11.96 г № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», и иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в Российской Федерации. ТСЖ «Промышленная 19/1» применяет упрощенную систему налогообложения. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы. Доходы и расходы в соответствии с действующим законодательством учитываются кассовым методом, согласно которому изменения в финансовом положении признаются только в результате фактических выплат или получения денежных средств с использованием банковского расчетного счета. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы.

Расчет и начисления квартплаты ведется с использованием сервиса «LETIS». Сервис имеет все необходимые документы.

Кассовые операции за отчетный период не проводились в связи с тем, что все расчеты в ТСЖ «Гайд Парк» ведутся в безналичной форме, через расчетный счет, открытый в ПАО «Сбербанк», что делает абсолютно прозрачными все расчеты с

В соответствии со ст.154 ЖК РФ все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией общего имущества дома определены как одна величина, размер которой утвержден решением общего собрания членов ТСЖ «Гайд Парк» (Протокол от 21 февраля 2018 года).

Начисление и взимание платы за коммунальные ресурсы производилось ресурсоснабжающими организациями на основании прямых договоров с собственниками по тарифам, утвержденным Постановлением Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 12.12.2018 № 37/31 (в ред. Постановления КЦиТ Правительства Хабаровского края от 11.12.2019 №37/47)

Основными неплательщиками с постоянным накоплением долга являются собственники квартир № 15, 25, нежилых помещений № 3004, 2009, 2010, 2015, 2075, 2079 задолженность которых составляет 3-5 месяцев.

Все собственники в обязательном порядке, в течении года при накоплением задолженности свыше пяти месяцев, получили досудебные уведомления. После чего происходила оплата частями или полностью. Так же в течении месяца многие собственники просто забывают оплачивать, после напоминания оплата проходит в самые кратчайшие сроки.

3. План мероприятий на 2021г.

1. Модернизация системы видеонаблюдения.
2. Организация круглосуточной охраны (Тревожная кнопка).
3. Реконструкция и переоборудование детской площадки.
4. Ремонт тротуарной плитки около подъездной территории.
5. Устройство гидроизоляции на входе в паркинг.

6. Модернизация площадки вывоза ТБО и установка контейнеров для раздельного сбора мусора.

7. Текущий ремонт подъездов.

На основании Отчета о ФХД за 2020г и предложений Правления по мероприятиям на 2021год сформирован Проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021- 2022гг.