

Вопрос № 2. Отчет Председателя ТСЖ «Монолит» о проделанной работе в 2015 год.

Практически все, что было запланировано на 2015г. – выполнено:

- ремонт крыши (ограждение) – 100 159 руб.
- установлена противопожарная дверь в подвале - 14 000 руб.
- произведен ремонт перил в подъезде – 42 000 руб.
- произведена подготовка к отопительному сезону
- произведен ремонт трубы отопления в подвале
- произведена ревизия стояков канализационных труб и их замена

Не выполнено:

- замена кабельной муфты в щитовой
- проект теплового узла

Сделано много непредвиденной работы:

1. Восстановлено ограждение дома – 115 000 руб.

Для восстановления ограждения потребовалось:

- заключить договор с администрацией Южного района о благоустройстве придомовой территории
- получить согласования от пожарной инспекцией и от скорой помощи
- для восстановления дополнительно было получено от собственников 88000 руб. (2000 руб. с каждой квартиры). 16 квартир не произвели оплату за восстановление ограждения. ТСЖ самостоятельно произвело доплату.

2. Устранены замечания Пожарной инспекции. Все замечания, которые были получены от Пожарной инспекции, выполнены. Единственное, что невозможно выполнить, это заставить собственников освободить лестничные площадки от собственного имущества (коляски, велосипеды и т.д.). Собственникам неоднократно напоминалось об этом, вывешивались объявления, но изменений нет. При повторной проверке из-за захламленности лестничных площадок, Пожарная инспекция может оштрафовать ТЖС на 150000 руб. Если это произойдет, то штраф предлагаю погашать за счет собственников, по вине которых, было оштрафовано ТСЖ.

Не все решения общих собраний выполняются собственниками. Это касается подвалов, света в тамбурах, парковки машин. Собственники сдают, продают парковочные места вместе с квартирой. Из-за этого неоднократно возникали спорные вопросы. В дальнейшем, во избежание неприятностей, предлагаю, ликвидировать парковочные места и парковать машины на свободных местах.

С Администрацией Южного района можно решить вопрос об организации парковочных мест на зеленой зоне, расположенной возле ТСЖ. Для этого необходимо провести общее собрание, не менее 70% собственников должно проголосовать положительно за организацию парковочных мест на зеленой зоне. Парковочные места будут организовываться за счет денег собственников. Это вариант увеличения количества парковочных мест.

Вода. Вопрос по перерасходу горячей и холодной воды не решаем. Ежегодно очень большая недостача по воде.

холодная вода: минус 74 636,57 руб.

горячая вода: минус 161 456,88 руб.

Недостача по воде должна распределяться по всем собственникам. Расход воды по стоякам ведется ежемесячно, но результата это не приносит. Для примера в октябре 2015г. по стоякам холодной воды:

- квартиры 1, 7 и т.д. - разница между показаниями водомера на стояке и данными которые предоставлены были собственниками, составляет 19 м3.

- квартиры 2, 8 и т.д. - разница между показаниями водомера на стояке и данными которые предоставлены были собственниками, составляет 19 м3.
- квартиры 3, 9 и т.д. - разница между показаниями водомера на стояке и данными которые предоставлены были собственниками, составляет 29 м3.
- квартиры 4, 10 и т.д. - разница между показаниями водомера на стояке и данными которые предоставлены были собственниками, составляет 19 м3.
- квартиры 5, 11 и т.д. - разница между показаниями водомера на стояке и данными которые предоставлены были собственниками, составляет 4 м3.
- квартиры 6, 12 и т.д. - разница между показаниями водомера на стояке и данными которые предоставлены были собственниками, составляет 37 м3.

По домовому счетчику - 409 м3, от собственников получены показания – 282 м3. Разница 127 м3

В декабре 2015г. по домовому счетчику холодная вода – 365 м3, от собственников получены показания – 338 м3. Разница 27 м3.

В декабре 2015г. по домовому счетчику горячая вода – 115 м3, от собственников получены показания – 110 м3. Разница 5 м3.

Многие собственники до сих пор предоставляют показания по водомерам складывая их показания (кухня + сан.узел).

Водомеры. У некоторых собственников срок поверки счетчиков истек еще несколько лет назад. Водомеры не меняют. Если срок поверки водомера истек, то плату за воду необходимо взимать по норме потребления. Норма с 01/01/2016:

холодная вода – 5,656 м3 с человека

горячая вода – 3,710 м3 с человека

С июля 2016г. норма потребления воды повышается.

При замене водомеров некоторые собственники не меняют обратные клапана.

Копии паспортов на водомеры не сдали следующие квартиры: 3, 4, 8, 9, 11, 12, 14а, 15, 19, 21, 24, 28, 30, 31, 33, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 48, 50, 51, 52, 55, 57.

Список собственников, которым необходимо произвести замену водомеров, будет вывешен на доске объявлений. Замене подлежат в основном водомеры по горячей воде.

Отопление. Подготовка к отопительному сезону произведена. Промыли и опрессовали систему. Комиссией дом принят.

От некоторых собственников поступали жалобы о плохом отоплении в квартирах. По жалобам с Теплосетей приходила комиссия. Производила проверку. Проверяли показатели воды на входе и выходе. На входе температура 60 градусов, на выходе 50 градусов. Эти данные подтверждаются и ежедневными отчетами по теплосчетчику. Вины Теплосетей в данной проблеме нет. Вся вина в однотрубной системе отопления в доме.

Однотрубные системы отопления многоквартирных домов в силу своей экономии имеют множество недостатков, и главным из них является большая теплопотеря по ходу следования. То есть вода в таком контуре подается снизу вверх, попадая в радиаторы и отдавая тепло, охлажденная в приборе возвращается в ту же трубу. К конечному пункту теплоноситель доходит уже изрядно остывшим, поэтому от жильцов часто слышатся жалобы.

Холодно в тех квартирах, которые находятся на обратке и на последних стояках. Идеальным решением будет расстановка радиаторов по размеру, то есть первые радиаторы должны быть самыми маленькими, и постепенно увеличиваясь, в конце нужно подключать самые большие приборы. Такое распределение смогло бы решить проблему равномерного обогрева, но как Вы сами понимаете, этого никто делать не будет. Получается, что экономия средств на монтаже отопительного контура выливается в проблемы с распределением тепла и, как следствие в жалобы жильцов на холод в квартирах.

Впервые массово однотрубная система отопления стала применяться в «хрущевках». В настоящее время эта система не применяется.

Дежурные. Из-за постоянного изменения минимальной заработной платы в РФ, заработная плата и налоги ФОТ по дежурным постоянно увеличиваются. В связи с этим происходит перерасход по данной статье – 98 677,35 руб. Тариф же при этом остается неизменным.

Установка домофона стоит 24 000 руб. (6 руб./м2). Стоимость трубки 950 руб.-1250 руб. Дополнительный ключ 70 руб.

Должники. С квартирой 50 велись судебные тяжбы по задолженности по оплате за содержание и коммунальные услуги. Оплата не производится с июля 2014г. Общая сумма задолженности за период: июль 2014г. – декабрь 2015г. 91 410,44 руб. ТСЖ суд выиграло. Судебные приставы должны взыскать задолженность.

На судебные тяжбы было израсходовано 12 922,27 руб.:

- услуги адвоката – 10 800 руб.
- гос. пошлина – 2 122,27 руб.

Мусор. У ТСЖ заключен договор на вывоз мусора 3 раза в неделю (понедельник, среда, пятница). Если дополнительно добавить еще один день, то тариф увеличится на 20 коп. с м.кв.

Мусорный контейнер постоянно переполнен. Компания по вывозу мусора, мусорные пакеты, которые стоят возле контейнера, не вывозит, оставляет. Еще проблема, соседние дома выбрасывают мусор в наш контейнер. С Администрацией Южного района данный вопрос разбирался. Администрация пообещала поставить мусорный контейнер на углу соседнего дома.

Кап. ремонт. ТСЖ на специальном счете производит накопление на капитальный ремонт. На 31.12.2015г. сумма составляет: 304 057,98 руб.

Квартира 2 не производит оплату за капитальный ремонт. Сумма задолженности 5 298,72 руб.

Резервный фонд. Ежегодно по многим статьям происходит перерасход денежных средств. Этот перерасход покрывается из резервного фонда. На сегодняшний день денег в резервном фонде практически нет.

Фасад. Нашему дому всего 15 лет и уже требуется производить ремонт фасада. Дом был сдан с неоштукатуренными стенами, стены были только покрашены. Краска уже местами отсутствует на фасаде, межпанельные швы протекают. Стены впитывают в себя всю влагу. Стены в квартирах с северной стороны неоднократно промокали.

Фасад требует ремонта. Для этого нужны деньги. Есть три варианта решения проблемы:

- заделать межпанельные швы и проблемные места мастикой на стене дома с северной стороны и стену полностью покрасить – стоимость 100 000 руб.
- если северную стену дома еще и утеплить – стоимость 1 000 000 руб.
- сделать весь фасад дома – стоимость 3 000 000 руб.

Собрать какие деньги на ремонт сразу невозможно. Предлагаю:

- ввести специальную статью по оплате на ремонт фасада и накапливать деньги. Отремонтируем фасад, проблемы с отоплением решатся. Будет теплее и платить за отопление будем меньше. На сегодняшний момент для того, чтобы собрать 100 000 руб. необходимо разово произвести платеж в размере 20 руб. с 1м2.
- временно отказаться от дежурных, платить за содержание как обычно и через какое-то время посмотреть наше финансовое состояние.

Иначе будем производить ремонт в квартирах, где сыреют стены за счет ТСЖ. Как было с квартирой 19. За счет ТСЖ квартире 19 было перечислено 20 000 руб. на возмещение ущерба за подтопление квартиры.

Есть еще один способ решения проблемы по ремонту фасада. Воспользоваться денежными средствами, которые у нас собираются на капитальный ремонт. Но для этого необходимо произвести корректировку региональной программы по капитальному ремонту.

Корректировка региональной программы по капитальному ремонту. На основании закона Краснодарского края от 1 июля 2013 года № 2735-КЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края» разработана региональная программа по капитальному ремонту.

К региональной программе по капитальному ремонту так же разработано приложение, в котором указаны все дома Краснодарского края, указаны виды работ, сроки работ по каждому дому.

Наш дом так же указан в данном приложении. Но в перечне работ капитальный ремонт фасада отсутствует.

Нам необходимо утвердить план капитального ремонта фасада на 2016-2020 гг.

Предлагаю:

- внести корректировку периода проведения работ по капитальному ремонту общего имущества собственников дома по Региональной программе капитального ремонта. Внести в план 2016 -2020 годов - проведение работ по капитальному ремонту фасада.

Председатель ТСЖ «Монолит»
Тремасов В.М.