

Отчет Правления о деятельности ТСЖ за 2021-22 год.

На заседаниях Правления ТСЖ планировалась организация работ по содержанию и текущему ремонту общественного имущества по годовому плану содержания и ремонта общего имущества в МКД.

Внеочередные заседания проводились по аварийным ситуациям, выявленным по результатам осмотра имущества МКД.

1. Сотрудники службы эксплуатации выполняли свои обязанности, согласно должностным инструкциям и дополнительную работу .
2. Лифты
3. страховой полис РЕСО - ГАРАНТИЯ.
 - производилось техническое обслуживание лифтов
 - прошли комплексные ежегодные поверки, проводимые ООО Инженерный центр «Ликон» , - техническое освидетельствования лифтов по результатам которых:
 - произведена закупка и установка стального каната - 2 парадная пассажирский лифт.
 - произведена закупка и установка электродвигателя - 1 парадная грузовой лифт ,Текущий ремонт:
 - произведена закупка и установка : пост приказа, пост вызывной, табло индикации, блок - отводной, плата симисторных ключей, пускатель электромагнитный, плата управления тормозом ПУТ-3, плата управления ПУ-1.
4. Текущий ремонт и содержание
 - 4.1 Работы по текущему ремонту :
 - косметический ремонт и укладка керамического гранита на полы в лифтовых холлах, парадная №1
 - косметический ремонт черной лестницы парадная №1
 - косметический ремонт черной лестницы и первого этажа парадная №2
 - косметический ремонт черной лестницы и первого этажа, парадная №3
 - косметический ремонт на переходной лоджии выход на кровлю в парадной №1.Произведена установка светодиодных (новых) светильников (работы проводились по энергосбережению с целью энергосбережения и повышения энергетической эффективности) в квартирных и лифтовых холлах.
 - 4.2 Производилась закупка электротоваров регулярно производилась замена ламп наружного и внутреннего освещения дома демонтаж аварийных светильников и монтаж новых.
 - 4.3 Проведены электроизмерительные работы (один раз в три года)
 - 4.4 В помещении ГРЩ произведена замена магистрального рубильника (квартирные потребители, лифты, коммунальное освещение) ,плановая замена колодки в эл.щитке (коммерческие потребители) акт от 17.03.2021
 - 4.5 Подготовка к плановой проверке «Соблюдение требований пожарной безопасности» Акт проверки соблюдения требований пожарной безопасности № 40-1-116 испытание внутреннего пожарного трубопровода работы по перекатке пожарных рукавов перезарядка огнетушителей замена запорно-пускового устройства закуплены и установлены две металлические двери на тех. этаж №14 , 2-ая парадная
 - 4.6 Организация вывоза мусора и ремонт контейнера для сбора мусора (договор) от 11.02.2021
 - 4.6.1 Заключение договора на вывоз мусора с АО «НЕВСКИЙ ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ ОПЕРАТОР» от 30.12.2021г.
 - 4.7 Производилась закупка сантехнических материалов для ремонта и замены стояков холодного водоснабжения, запорная арматура

- 4.8 Ремонт и замена стояков холодного водоснабжения с установкой новых кранов, фильтров, обратных клапанов :
акт от 13.01.2021 замена аварийного участка (свищ в перекрытии между кв. №85 и №92) с установкой в кв. №92 крана, фильтра и обратного клапана.
акт от 11.02.2021 в подвале устранена течь на участке стояка кв. №4-№44, замена участка от тройника до места протечки, установлено соединение «Gebo».
ремонт и замена стояков холодного водоснабжения с установкой новых кранов, фильтров, обратных клапанов :
акт от 04.03.2021 кв.№ 68-75-82-89-96 (туалет) –замена участка стояка на п\п
акт от 15.03.2021 чердак кв.№ 147-140-133-126 (туалет) – замена стояка (верхняя зона) на п\п
акт от 18.03.2021 кв. №126 -замена аварийного тройника , входящего в главный стояк канализации
акт о 25.03.2021 замена аварийного участка (между кв. №99 и №92) в кв. №99 установлено соединение «Gebo», кран, фильтр и обрат. Клапан.
акт от 19.04.2021 замена аварийного участка (между кв. №99 и №106) в кв. №106 установлено соединение «Gebo», кран, фильтр и обрат. клапан.
акт от 20.04.2021 кв.№ 74-81-88-95-102-109-116 (туалет)
акт от 25.05.2021 кв. № 123-130 заменен аварийный участок, в кв. № 130 под потолком установлено соединение «Gebo»
акт от 12.05.2021 подвал-кв№150-154-158-162-166-170 174 (кухня)
акт от 14.09.2021 подвал – 5-Н- кв№5-11-17-23 в кв №23 установлено соединение «Gebo»
акт от 13.09.2021 подвал- 9-Н-кв№151-155-159-163-167-171-175 (туалет)
акт от 27.10.2021 кв. №153-157-161-165-169-173-177-181 (туалет)
акт от 02.11.2021 кв. 24-30-36-41
акт от 04.11.2021 кв. №128-121 замена аварийного участка (свищ в кв.№ 121 туалет) с установкой в кв. №121 крана, фильтра и обратного клапана
акт от 07.02.2022(продолжение работ акт от 25.05.2021) кв 123-130-137-144
акт от 25.05.2022 замена участка стояка кв 18-12-6-1
акт от 24.12.2022 (кухня) аварийный участок между кв №100-107
акт от 20.09.2022 протечка в кв №86, по вине кв.№167 составления актов для страховой компании, вызов ГУЖА Прим.района по причине перепланировки в кв.№167.
- 5.9 Производилась очистка кровли от мусора и мха
5.10 Поддержание порядка на контейнерной площадке.
5.11 В связи с неоднократными попытками проникновения на кровлю, оплата по договору за охрану верхних технических этажей, ООО «Дельта»
5.12 Аренда ковровых покрытий для лифтовых холлов 1 раз в неделю.
5.13 Закупка канцелярских товаров, моющих средств, уборочного инвентаря
5.14 Проводились плановые и внеплановые работы по уборке мест общего пользования, вывозу бытового мусора, аварийные уборки на черной лестнице.
5.15 Ежемесячно проводилась дератизация технических этажей.
5.16 Подготовлены и своевременно сданы пакеты документов бух. отчетности Товарищества в государственные и налоговые органы, размещение документов на сайте ТСЖ и на сайте ГИС ЖКХ
5.17 Проведены работы по изготовлению реестра собственников и сдача его в Жилищную инспекцию г.СПб
5.18 Проводилась работа по сбору и учету показаний инд. приборов учета ХВ и проведению соответствующего перерасчета.
5.19 Проводилась работа по опломбировке квартирных счетчиков учета расхода ХВ и ГВ
5.20 Проводилась работа с должниками за коммунальные услуги.
5.21 Проводилась работа с жалобами и заявлениями собственников жилья ТСЖ

6. Подготовка к отопительному сезону 2021/2022 г. и 2022/2023г.
- проведены работы по промывке теплообменников
- проводился технический надзор за выполнением работ по техническому обслуживанию(ремонту) инженерного оборудования и внутридомовых сетей водо и теплоснабжения ,
организация поверки приборов учета и сохранение базы данных
закупка и установка счетчиков воды ДУ-15 И ДУ-40
ремонт тамбурных дверей и ремонт петель на дверях
установка и крепление пружин на дверях,
проводится регулярный ремонт и замена доводчиков
демонтаж разбитых стекол в дверях и установка новых армированных стекол
уборка технических помещений
своевременная оплата платежей ресурсоснабжающих организаций (отсутствие задолженности)
подготовлен и утвержден в установленном порядке паспорт готовности дома к отопительному сезону 2021-2022 г. ,2022-2023
7. Проводилась высадка цветов на клумбы (предоставленные администрацией МО 65).
8. Проводилась работа с гос/учреждениями и направления жалоб и заявлений
- 8.1 на ремонт дороги в арке (территория администрации Приморского района) ,которая ведет во двор дома. Покрытие ремонтируется.
- 8.1 на ремонт асфальтного покрытия во дворе дома(территория МО№65), ТСЖ включили в план 2023г.
9. Сумма задолженности на 10.01.2023 г. составляет 2 679 104,02 руб.
Должники решения суда не исполняют, что существенно затрудняет работу по выполнению годового плана содержания МКД и планирование дополнительных видов работ в ТСЖ.

Председатель ТСЖ Швецова О.О. /