

Годовой отчет о деятельности правления ТСЖ за 2023 год

Отчет сформирован за период работы за 2023 год. Высшим органом управления является общее собрание членов товарищества, которое утверждает смету расходов и доходов с учетом обязательных платежей и взносов.

Председатель ТСЖ «Ленинский проспект 151к3» - Озаркив Иван Михайлович, избран общим собранием собственников Товарищества (протокол №1 от 27.04.2021г., переизбран - протокол №1 от 14.04.2023 г.).

В апреле 2023 года избран новый состав Правления ТСЖ «Ленинский проспект 151к3» - Алексеик Евгений Борисович, Вердиев Эльчин Эльман оглы, Войтенко Наталья Ивановна, Головин Леонид Владимирович, Иванов Дмитрий Александрович, Лось Светлана Алексеевна, Озаркив Иван Михайлович, избраны общим собранием членов Товарищества (протокол №1 от 14.04.2023 г.).

Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу. Учет в товариществе ведется в соответствии с Федеральными законами, Жилищным кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Организационная деятельность правления.

Работа Правления в 2023 году была направлена на реализацию задач и целей, определенных Уставом Товарищества, решениями собраний собственников и членов ТСЖ.

Основными направлениями деятельности Товарищества являлись:

- обеспечение коммунальными услугами собственников помещений;
- организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, санитарного состояния помещений и земельного участка;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- обеспечение безопасности и комфорта жителей.

Всего в 2023 году проведено 12 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- рассмотрение заявок и жалоб жителей дома;
- планирование и организации работ по содержанию и текущему ремонту дома;
- о подготовке и проведению собрания собственников помещений, формировании повестки собрания;
- об итогах голосования на годовом собрании собственников помещений;
- о техническом обследовании кровли дома;
- о взаимодействии со строительной организацией ООО СЗ «Тайвас»;
- об обращении с претензией к ООО «Невские этажи» в связи с выявленными недостатками по выполненной работе;
- о заключении договора на работы по узлу учета теплоэнергии;
- о заключении договора по ремонту тротуара;
- о мониторинге состояния придомовой территории и дома в связи с началом работ по строительству гостиницы;
- о работе с неплательщиками жилищно-коммунальных услуг;
- о подготовке дома к отопительному сезону 2024-2025гг;
- о замене запорной арматуры на стояках системы отопления;
- вопросы текущей деятельности;

Работа с должниками.

В течение года правление ТСЖ «Ленинский проспект 151к3» вело постоянную работу, направленную на погашение собственниками имеющихся задолженностей по оплате ЖКУ. На сегодняшний день самым эффективным способом по взысканию задолженности является досудебная работа - личные беседы Правления и управляющей ТСЖ с жителями и встречи. Ежемесячно производился обзвон собственников-должников, направлялись уведомления о задолженности. Судебные иски в отношении должников не подавались.

В настоящее время работа в данном направлении продолжается.

Дебиторская задолженность по обязательным платежам на 01.01.2023 г. составляла 454932,96. (пени 72854,75 руб.), на 31.12.2023 составляет – 452971,51. (пени 85046,9 руб.) Таким образом, задолженность по квартплате за 2023 год остается на том же уровне, что является существенной для ТСЖ.

Работа с обращениями жильцов.

Правление ТСЖ благодарит всех Собственников, кто своевременно и в полном объеме производит оплату коммунальных и жилищных услуг, что позволяет Правлению ТСЖ своевременно производить расчеты с РСО, обслуживающими организациями, выполнять работы по содержанию и текущему ремонту.

В 2023 году правление ТСЖ «Ленинский проспект 151к3» осуществляло взаимодействие с жильцами в текущем режиме: приём граждан, ответы на обращения собственников в письменном и электронном виде, посещение помещений по заявлениям жильцов и решением проблем «на месте», размещение информации на сайтах в сети Интернет, ГИС ЖКХ.

Вопросы, по которым обращались граждане:

- жалобы на шум из соседних квартир;
- жалобы на шум от рядом расположенной строительной площадки;
- жалобы на протечки из соседних квартир;
- жалобы на некачественное оказание услуг;
- по замене стояков ХВС и ГВС;
- по развоздушиванию стояков отопления.

В 2023 году поступило 17 письменных обращений. По каждому обращению правление проводит работу, проверку и предоставляет ответ в установленном порядке. Также проводятся беседы с конфликтующими соседями с целью урегулирования ситуаций.

Договорные работы, содержание и текущий ремонт домов, капитальный ремонт.

В 2023 году содержание и ремонт домов осуществлялся в соответствии с минимальным перечнем услуг по содержанию и ремонту общего имущества домов, определённого законодательством РФ на основании договоров с организациями, предоставляющими услуги по обслуживанию жилого фонда.

При реализации плана по содержанию общего имущества на 2023 год кроме работ по обслуживанию жилого фонда выполнялись плановые работы по текущему ремонту.

В рамках текущего ремонта произведен ремонт тротуара на площади, кв.м., асфальтовое покрытие заменено тротуарной плиткой.

В ходе осуществления внеплановых работ по текущему ремонту выполнялись заявочные ремонтные работы и работы по согласованию с правлением ТСЖ.

В течение 2023 года также были выполнены работы по содержанию общего домового имущества:

- ремонтно-восстановительные по подготовке жилого комплекса к весенне-летней и осенне-зимней эксплуатации;
- по высадке кустарников, рассады цветов на придомовой территории;
- по подстрижке кустарников и покосу травы (подрядчик ИП Морозов А.А);
- по замене участков трубопровода подачи горячей и холодной воды, подверженных появлению свищей (подрядчик ООО «ЕСКО»);
- по замене участков фановой трубы, подверженных появлению свищей (подрядчик ООО «ЕСКО»);

- по заделке трещин на фасаде 1 парадной (подрядчик ИП Хадков Р.Р.);
- по промывке, опрессовке системы отопления, замене запорной арматуры в период подготовки к отопительному сезону. (подрядчик ООО «ЕСКО»);
- паспорта готовности домов к зиме, ответственными службами города подписаны без замечаний (подрядчик ООО «ЕСКО»);
- по своевременному устранению сбоев видеонаблюдения (подрядчик ООО «Элемент»);
- по плановому, текущему и аварийному обслуживанию лифтового оборудования (количество и время простоев лифтов и аварийное освобождение сведено к минимуму) (подрядчик ООО «РСК-СЕРВИС»).

Заключительная часть

Финансовое состояние ТСЖ «Ленинский проспект 151к3» по окончанию отчетного периода является устойчивым и стабильным, что свидетельствует о правильной и открытой финансовой политике. ТСЖ «Ленинский проспект 151к3» является платежеспособной организацией. Все оплаты за оказанные услуги с поставщиками производятся в срок, установленный договорами.

Все проекты реализованы в рамках собранных средств с максимально возможной экономией.

Деятельность правления ТСЖ «Ленинский проспект 151к3» будет и впредь направлена на улучшение условий проживания в доме.

В ТСЖ отсутствуют операции по кассе и кассовый аппарат, все движения денежных средств осуществляются по текущему расчётному счёту, любую информацию о контрагентах можно проверить на сайте ГИС ХКХ. Все средства, полученные от собственников, расходовались в соответствии с утвержденной сметой расходов.

Все начисления по квартплате носят открытый, прозрачный характер, отражены в договорах на техническое обслуживание, каждый жилец может проверить правильность их начисления самостоятельно. Ежемесячно отчет о расходовании денежных средств с расчетного счета Товарищества размещается на информационных стендах в каждой парадной.

За 2023 год ТСЖ не пользовалось услугами кредитных организаций (банков) и не выдавало никому заёмных средств.

Правление ТСЖ «Ленинский проспект 151к3»