ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к бюллетеню Годового Очередного отчетного собрания собственников, в период с 12.03-30.04.18

Годовой финансово-хозяйственный отчет
ТСЖ «Галерная 34»

о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту ОДИ МКД по адресу ул. Галерная дом 34:

1. **Общая площадь дома**
   Площадь жилых **- 3168,8 м²**
   и встроенных нежилых помещений **501,90 м²**
   Общая площадь здания – **3670,70 м²**
2. **Квартиры**
   Количество квартир в доме –**27**
3. **Встроенные помещения**
   Количество встроенных нежилых помещений в доме – **7**

Остаток денежных средств на расч.сч. на 01.01.2017 г.	**132 000,14**
Поступило денежных средств за 2017 г.	**3 332 160,79**
Списано денежных средств за 2017 г.	**-3 390 186,71**
Остаток денежных средств на 31.12.2017 г.	**73 974,22**
Убыток за 2017 год	**- 270 549,30**

Финансовый отчет ТСЖ Галерная 34 за 2017 год

Услуга	*Долги на 1.01.2017 г*	Обороты				Долг собственников 31.12.2017 г
		Начислено	Потрачено	Разница	Поступило платежей	
Квартплата итого	***621 138,04***	***3 112 220,14***	***3 737 306,76***	***-625 086,62***	***3 179 939,63***	***382 317,85***
Жилищные услуги	***386 427,40***	***2 069 858,16***	***2 715 006,85***	***-645 148,69***	***2107454,64***	***225227,26***
Аварийное обслуживание	***8 002,34***	42555,96	42 555,96	0,00	43 387,23	4 645,00
АУП и хоз.расходы	***64 374,13***	342201,36	342 201,36	0,00	348 929,58	37 366,68
Бух.обслуживание	***44 915,45***	242612,52	242 612,52	0,00	246 713,64	26 436,96
Ведение р/счета	***5 777,51***	30710,76	30 710,76	0,00	31 314,97	3 353,64
Видеонаблюдение/ консьержи	***118 340,56***	640531,32	807 052,33	-166 521,01	651 134,48	69 778,54
Вывоз мусора	***5 034,62***	26762,16	28 181,53	-1 419,37	27 288,69	2 922,38
Уборка/дворник	***33 672,70***	178997,16	178 997,16	0,00	182 516,77	19 545,64
Лифт	***13 574,35***	72553,80	74 576,76	-2 022,96	74 099,44	7 475,26
Обсл. электросетей и телефон	***4 374,51***	23252,52	23 892,72	-640,20	23 710,13	2 539,22
Офис ТСЖ	***3 961,77***	21058,68	0,00	21 058,68	21 473,12	2 299,67
Текущий ремонт	***13 122,64***	69756,24	565 360,07	-495 603,83	71 128,15	7 617,17
ТО инженерных сетей	***71 059,23***	377738,16	377 738,16	0,00	385 165,01	41 247,10

Вентиляция	***217,59***	1127,52	1 127,52	0,00	593,43	0,00
Коммунальные услуги	***220 690,91***	***1 019 762,92***	***1 012 299,91***	***7 463,01***	***1042505,34***	***146685,66***
Водотведение ГВС	***2 169,63***	30866,59	19 727,07	11 139,52	25 474,88	6 217,37
ГВК	***8 303,85***	113583,60	85 599,41	27 984,19	94 678,30	22 372,85
Коммунальное освещение	***12 214,84***	64930,68	84 141,00	-19 210,32	66 207,65	7 090,26
Теплоэнергия	***173 685,19***	670724,61	704 346,78	-33 622,17	718 525,53	93 870,73
ХВС	***24 317,40***	136278,12	115 106,33	21 171,79	137 618,98	17 134,45
Электроэнергия однотарифный	***0,00***	3379,32	3 379,32	0,00	0,00	0,00
Прочие	***18 525,97***	***10 000,00***	***10 000,00***	***0,00***	***26136,54***	***2389,43***
Дополнительные услуги по заказ-наряду	***18 525,97***	10 000,00	10 000,00	0,00	26 136,54	2 389,43
	1849,78	***12599,06***		***12 599,06***	***3843,11***	***8015,50***
Пени	***0,00***	12599,06		12 599,06	3843,11	8015,50
Корректировки	***1849,78***	0,00		0,00	0,00	1 849,78

Отчет о выполнении запланированных работ по текущему ремонту и эксплуатации в 2017 году

Укладка сменных ковров в парадные	Апрель	Выполнено
Замена компании по вывозу мусора	Апрель	Выполнено
Ремонт водосточных труб	Апрель	Выполнено
Замена прожекторов на светодиодные (4 шт)	Апрель	Выполнено
Страхование и освидетельствование лифтов	Апрель	Выполнено
Подключение системы начисления платежей, через интернет для удобства оплаты через сайт и возможности подачи заявок из личного кабинета с отслеживанием их выполнения	Апрель	Выполнено
Экспертиза кровли	Май	Перенос на 2018 г
Весенний осмотр дома	Май	Выполнено
Первичный осмотр АППЗ новой обсл.организацией	Май	Выполнено
Замена ламп в светильниках МОП на теплый свет	Май	Выполнено
Осмотр ИТП РСО, повторная постановка на учет	Май	Выполнено
Озеленение	Май	Выполнено
Замена фотоэлемента на воротах во двор	Май	Выполнено
Замена прожекторов ДРЛ на светодиодные	Июнь	Выполнено
Ремонт дверей в правление, установка доводчика	Июнь	Выполнено
Косметический ремонт проблемных мест	Июнь	Выполнено
Проверка системы АППЗ, пожаротушения в гараже	Июнь	Выполнено
Перекатка пожарных рукавов, проверка комплектации пожарных шкафов, тестирование эл. задвижки	Июнь	Выполнено
Уборка кровли	Июнь	Выполнено
Ремонт системы домофонии	Июнь	Выполнено
Ремонт обогрева воронок на кровле	Июль	Выполнено
Ремонт плитки на этажах	Июль	Выполнено

Косметический ремонт первых этажей	Июль	Выполнено
Проверка системы АППЗ	Июль	Выполнено
Косметический ремонт помещений ТСЖ	Июль	Выполнено
Установка номерных табличек на парадные	Июль	Выполнено
Защита от проникновения на кровлю	Июль	Выполнено
Разметка парковочных мест во дворе	Июль	Перенос на 2018 г
Замена участка водомерного узла	Июль	Выполнено
Мытьё фасада, арок, металлической кровли	Август	Выполнено частично
Покраска дверей парадных, ТЦ, козырьков, ограждения	Август	Выполнено
Очистка, покраска въездных ворот	Август	Перенос на 2018 г
Подготовка к отопительному сезону	Август	Выполнено
Проверка системы АППЗ	Август	Выполнено
Осмотр и чистка канализационных колодцев	Август	Выполнено
Промывка канализации	Август	Выполнено
Ремонт и опускание ворот в арках	Август	Перенос на 2018 г
Осмотр системы вентиляции по квартирам	Август	Частично, перенос на 2018 г
Углубление для створок ворот, кабель и трубы спрятаны в стены	Сентябрь	Выполнено
Проведение осеннего осмотра здания	Сентябрь	Выполнено
Профилактические работы с приводом ворот	Сентябрь	Выполнено
Установка зеркал в кабины лифтов	Сентябрь	Выполнено
Генеральная уборка МОП	Сентябрь	Выполнено
Проверка системы АППЗ	Сентябрь	Выполнено
Ремонт участка водопровода	Сентябрь	Выполнено
Ремонт участков канализации в квартирах	Сентябрь	Выполнено
Профилактические работы СД	Сентябрь	Выполнено
Восстановление автоматического управления электрозадвижкой пожарного водопровода	Октябрь	Выполнено
Установка розетки в гараже	Октябрь	Выполнено
Запуск отопления в квартирах	Октябрь	Выполнено
ТО ворот паркинга	Октябрь	Выполнено
Восстановление управления воротами гаража кнопкой пульта на стене	Октябрь	Частично, перенос на 2018 г
Ремонт участка водопровода	Октябрь	Выполнено
Проверка системы АППЗ	Октябрь	Выполнено
Прописывание ключей домофона от вызывной панели (не клонирование)	Октябрь	Выполнено
Чистка водосточных труб	Октябрь	Выполнено
Установка фотореле на наружное освещение	Ноябрь	Выполнено
Подготовка к замене стояков ХГВС и канализации	Ноябрь	Выполняется
Проверка системы АППЗ	Ноябрь	Выполнено
Запуск отопления в МОП (2 парадная)	Ноябрь	Выполнено
Ремонт участка канализации	Ноябрь	Выполнено
Проектирование и смета системы водоподготовки на вводе в дом	Ноябрь-декабрь	Выполняется
Проект и установка отдельной линии освещения в проезде с установкой фотореле, новых светильников	Ноябрь-декабрь	Выполнено частично
Косметический ремонт 1 этажа 2 парадной после проведения работ по замене участка водопровода (короба, потолки)	Ноябрь-декабрь	Выполняется

Система видеонаблюдения: кровля и парадные 1 этажи	Ноябрь- декабрь	частично
Профилактические работы СВД	Ноябрь	Выполнено
Установка таблички-обрамления домофона (ворота)	Ноябрь	Выполнено
Снегоборьба, вывоз снега	Декабрь	Выполняется
Подготовка к Новому году	Декабрь	Выполнено
Проект и смета СКУД	Декабрь	Выполняется
Замена стояков ХВС, ГВС (№№5,7)	Декабрь	Перенос на 2018
Замена плат лифтового оборудования	Декабрь	Выполнено
Демонтаж стены тамбура 2 парадная	Декабрь	Выполнено
Нанесение декоративной штукатурки на стены 1 этаж	Декабрь	Перенос на 2018

Отчет о начислениях и поступлениях по ТСЖ Галерная д.34

Месяц	Начислено КУ	Оплачено жителями	Процент Собираемости долгов
янв 2017	313 312,48	202 854,20	65%
фев 2017	351 989,25	257 015,46	73%
мар 2017	317 036,01	486 631,02	153%
апр 2017	291 999,63	272 063,72	93%
май 2017	251 269,06	303 729,54	121%
июн 2017	208 184,17	312 289,49	150%
июл 2017	208 184,17	274 580,32	132%
авг 2017	229 076,57	335 685,26	147%
сен 2017	213 407,09	212 871,03	100%
окт 2017	273 264,73	229 335,01	84%
ноя 2017	263 518,21	295 530,14	112%
дек 2017	317 074,33	316 875,39	100%

По содержанию общедомового имущества и текущему ремонту произведены следующие работы:

1. Регламентные работы по мониторингу, техническому обслуживанию систем холодного и горячего водоснабжения, системы пожарного водопровода, электроснабжения (в том числе замена перегоревших осветительных ламп), вентиляции дома.
2. Программирование автоматики ГВС и отопления.
3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования специализированными организациями «Отис».
4. Произведена установка зеркал в кабины лифтов.
5. Профилактические работы на инженерных системах и оборудовании в местах общего пользования жилого дома.
6. Произведен косметический ремонт помещения ТСЖ, первых этажей лифтовых холлов в парадных.
7. Произведена расчистка от застарелого мусора, герметизация, гидроизоляция вентиляционной шахты в гараже.
8. Произведена модернизация ввода ХВС в водомерном узле, для увеличения давления воды на верхних этажах МКД
9. Подготовка дома к отопительному сезону: промывка и очистка фильтров систем отопления и горячего водоснабжения, стояков системы отопления, замена обратного клапана, автоматических воздухоотводчиков. Настройка оборудования ИТП.

10. Оформлен паспорт готовности дома к отопительному сезону 2017-2018 гг. в администрации Адмиралтейского района.
11. Ремонт блока управления электрозадвижкой пожарного водопровода.
12. Осмотр и очистка дренажных приямков, колодцев и стоков на предмет отсутствия загрязнений и заполнения водой.
13. Установка табличек с указанием номеров квартир на парадные, обрамление вызывной панели домофона ворот.
14. Установка информационных стендов.
15. Проведена ежегодная поверка манометров и термометров в ИТП.
16. Заменен подрядчик, обсуживающий систему АППЗ, СКД, видеонаблюдения и диспетчеризации. Новым подрядчиком проведен полный перечень регламентных работ по техническому обслуживанию систем.
17. Произведена замена двух фотоэлементов автоматических ворот.
18. Разработана и внедрена концепция единой службы Администраторов.
19. Введены мобильный диспетчерский номер, программа приема и обработки поступивших заявок в программе С-300.
20. Произведена замена прожекторов наружного освещения двора на более экономичные и долговечные.
21. Ремонт, регулировка доводчиков, обслуживание фурнитуры дверей, окон;
22. Замена светильников в проезде.
23. Проведена экспертиза системы пожаротушения и дымоудаления, предложен перечень мероприятий для запуска системы в рабочее состояние в гараже.
24. Произведены аварийные работы по частичной замене стояков ХВС, ГВС, Канализации. Подготовлена смета замены ветхих стояков на новые.
25. Установлена система очистки воды.
26. Произведена экспертиза и подготовлена смета на модернизацию узла теплоучета.
27. Произведена замена платы лифтового оборудования.

По работе с собственниками:

1. Непрерывный мониторинг показаний работы инженерных систем и оборудования, переговорного устройства лифтов, охранной сигнализации.
2. Было принято заявок:

Наименование	***всего***	***собственник***	***УК***
Электрика	43	4	39
Сантехника	47	14	33
Ремонт + общие	16	-	16
Лифты	12	2	10
Консультации	6	6	
СКУД и ПЗУ	10	2	8
ИТОГО ЗА ПЕРИОД	**134**	28	106

3. Проводились приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов. Производилась выдача копий схем водо-тепло-электроснабжения в квартирах, справок об отсутствии задолженности.

4. Проводилась работа по ликвидации задолженности за жилищно-коммунальные платежи. Уведомления о задолженности отправлялись по электронной почте, посредством смс-оповещения, велись телефонные переговоры.
   Задолженность снизилась за период март-декабрь 2017 года с 580 тысяч до 220 тысяч, что соответствует среднемесячному начислению коммунальных и жилищных платежей.
5. Производилось размещение объявлений для жителей дома на информационных стендах в парадных, смс-оповещения.
6. Составление актов при протечках, осмотр внутриквартирных инженерных сетей.

По содержанию дома и придомовой территории:

1. Круглосуточно проводятся работы по обеспечению сохранности, безопасности и соблюдению порядка в доме и на придомовой территории, осуществляется контроль доступа посетителей на территорию МКД и в парадные.
2. В соответствии с графиком проводились работы по уборке мест общего пользования и придомовой территории.
3. Проведена подготовка к зимнему периоду, закуплены антигололедные средства для обработки тротуаров, внутреннего двора, входов в парадные.
4. Производилась регулярная уборка территории.
5. Установлено ограждение на кровле от проникновения с соседнего дома.
6. Регулярно осуществляется вывоз бытового мусора.
7. В парадных размещены сменные ковры и организована их регулярная замена.
8. В весенне-летний период проведена работа по сезонному уходу за зелеными насаждениями, клумбами, высажены однолетники и многолетники.
9. Произведена покраска козырьков, дверей, ограждения у ИТП.
10. Произведена частичная помывка фасадов, металлической кровли, уборка кровли.

По управлению и финансовому менеджменту:

1. Сотрудники служб УК проводят приемы жителей ежедневно с 9 до 18 часов. Регулярно проводятся консультации жителей по вопросам вселения, эксплуатации и содержания дома, по проведению дополнительных работ и других вопросов.
2. Организованы регулярные встречи собственников с генеральным директором.
3. Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между ТСЖ и владельцами помещений.
4. Работает сайт lumiere-comfort.ru, предоставлен доступ в личный кабинет, работает электронное приложение «Домовой».

Председатель ТСЖ **Ю.М. Эмайкин**