

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ГАЛЕРНАЯ №34»

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 В.т. ч. встроенных нежилых помещений 501,90 м²

Общая площадь здания – 3670,70 м²

2. Квартыры

Количество квартир в доме – 27

3. Встроенные помещения

Кол-во встр.неж. помещений в доме – 7

Остаток денежных средств на расч.сч. на 01.01.2018 г.	73 974,22	Списано денежных средств за 2017 г.	-4 048 949,91
Поступило денежных средств за 2018 г.	4 114 081.11	Остаток денежных средств на 31.12.2017 г.	139 105,42

Финансовый отчет ТСЖ Галерная 34 за 2018 год

Услуга	Сальдо вх.	Начислено	Поступило платежей	Сальдо кон. Долг собств.
	403756.73	4403142.32	4114081.11	620 812.01
Жилищные услуги	260455,90	2825650,92	2583165,52	388358,97
Аварийное обслуживание	4645,00	17731,65	21110,59	502,65
Административно-диспетчерская служба (консьержи)	37366,68	830496,86	706737,69	129679,02
Видеонаблюдение	69778,54	266888,05	317762,15	7462,79
Дворник	19545,64	74582,15	88813,06	2117,49
Лифт	7475,26	78531,66	73003,71	9764,13
Обсл. электросетей и телефон	2539,22	9688,55	11537,51	275,14
Обслуживание СКУД+ПЗУ+видеонаблюдение+АППЗ (пожарная сигнализация)	0,00	87269,07	68117,82	15937,65
Общехозяйст.расходы (банк, с-300, корм котам, телефон, канц.тов)	3353,64	89315,88	74965,53	14337,97
Офис ТСЖ	2299,67	8774,45	10449,03	249,16
Сбор и вывоз мусора	2922,38	49538,97	43242,77	7327,36
Содержание и обслуживание общедомового имущества	0,00	151249,14	118052,66	27621,09
ТО инженерных сетей	41247,10	157390,90	187422,18	4468,47
Текущий ремонт	7617,17	185688,14	156862,95	29428,78
Уборка общедомового имущества и придомовой территории	0,00	174025,46	135835,16	31781,69
Управление МКД (в т.ч. Бух.усл, управляющ,)	26436,96	488295,79	422593,51	73545,86
Коммунальные услуги	139595,40	1102443,88	988530,86	179622,65
Водотведение горячей воды	6217,37	41860,11	41871,51	4004,09
ГВК	22372,85	148301,82	148931,19	13940,06
Теплоэнергия	93870,73	722675,15	646970,98	133618,90
ХВС и водоотведение	17134,45	166435,45	141345,52	20685,93
Электроэнергия однотарифный	0,00	23171,35	9411,66	7373,67
Коммунальные услуги в целях содержания общего имущества	7090,26	86684,96	75995,63	14227,09
Эл.энерг ОДН отнотарифное	7090,26	39399,47	43860,62	1194,95
Эл.энерг.ОДН день	0,00	37464,55	25308,75	10471,81
Эл.энерг.ОДН ночь	0,00	9820,94	6826,26	2560,33
Прочие	4239,21	367625,92	335419,11	27307,86
Дополнительные услуги по заказ-наряду	2389,43	0,00	833,50	1555,93
Замена стояков ХВС и ГВС	0,00	39682,00	19431,64	19521,17
Корректировка	1849,78	0,00	1849,78	0,00
Модернизация узла теплочета	0,00	327943,92	313304,19	6230,76
Пени и аванс	-7624,04	20736,64	130969,99	11295,44
Капитальный ремонт	35228,64	156184,20	146659,20	33859,72

Отчет о выполнении запланированных работ по текущему ремонту и эксплуатации в 2018 году

Январь		
Уборка и вывоз снега	По мере необходимости в зимний период	
Обновление плитки, откосов, наклеек на щитах ремонт доводчиков, удаление зелени на кровле и прочее – по мере необходимости	В течении года по мере необходимости	
Установка системы водоподготовки/водоочистки ХВС	Январь 2018	Выполнено
Составление Проекта модернизации теплоцентра	Январь 2018	Выполнено
Частичная Замена аварийных стояков ХВС, ГВС, канализации	Январь 2018	Выполнено
Февраль		
Профилактические работы системы домофонии	Февраль 2018	Выполнено
Плановый ТО системы отопления, ХВС, ГВС	Февраль 2018	Выполнено
Осмотр секционных ворот, ТО при необходимости	Февраль 2018	Выполнено
Март		
Замена стояков ХВС, ГВС, канализации	Март – май 2018	Выполнено 20,24,27 квартиры
Протяжка соединений в ГРЩ, замеры сопротивления	Март 2018	Выполнено
Профилактические работы системы диспетчеризации	Март 2018	Выполнено
Отчетное собрание по итогам 2017 года	Март 2018	Выполнено
Апрель		
Осмотр обогрева воронок на кровле, ремонт при необходимости	Апрель 2018	Выполнено
Профилактические работы АППЗ	Апрель 2018	Выполнено
Осмотр водосточных труб, ремонт при необходимости	Апрель 2018	Выполнено
Весенний осмотр здания, его конструкций и оборудования	Апрель 2018	Выполнено
Страхование и освидетельствование лифтов	Апрель 2018	Выполнено
Пережатка пожарных рукавов	Апрель 2018	Выполнено
Проверка огнетушителей, замена при необходимости	Апрель 2018	Выполнено
Установка СКУД (по решению ОСС)	Апрель 2018	Перенос на 2019 год
Май		
Экспертиза кровли	Май 2018	Выполнено
Замена стояков ХВС, ГВС, канализации	Май 2018	Выполнено 8,6,4,17,1
Озеленение	Май 2018	Выполнено
Пережатка пожарных рукавов, проверка комплектации пожарных шкафов	Май 2018	Выполнено
Доп. Защита на кровле (добавить «егозу»)	Май 2018	Перенос на 2019 год
Замена световых табличек во дворе	Май 2018	Выполнено
Помывка уличных светильников, прожекторов	Май 2018	Выполнено
Проверка состояния, наличия индивидуальных квартирных счетчиков ХВС, ГВС и достоверности переданных показаний	Май 2018	Выполнено, требуется поверка или замена, истек срок эк-ии
Модернизация системы видеонаблюдения	Май 2018	Частично выполнено
Июнь		
Уборка кровли	Июнь 2018	Выполнено
Ремонт и покраска забора во дворе	Июнь 2018	Перенос на 2019 год
Разметка парковочных мест во дворе	Июнь 2018	Перенос на 2019 год
Частичное мытьё фасада, арок, метал.кровли	Июнь 2018	Выполнено
Очистка и покраска ворот с Галерной	Июнь- июль 2018	Произведена замена
Ремонт кровли	Июнь 2018	Выполнено

Ремонт фасада	Июнь 2018	Выполнено
Герметизация креплений ограждения на кровле	Июнь 2018	Выполнено
Июль		
Спрятать трубы отопления в арке в короб, покраска стен в арке	Июль- август 2018	Перенос на 2019 год
Ремонт и опускание ворот в арках, открытие для прохода	Июль- август 2018	Перенос на 2019 год
Осмотр и чистка канализационных колодцев	Июль 2018	Выполнено
Промывка канализации	Июль 2018	Выполнено
Восстановление штукатурки вентканалов на кровле	Июль- август 2018	Выполнено
Модернизация ИТП	Июль- август 2018	Выполнено
Замена порожков на лестничных клетках 1,2	Июль 2018	Выполнено
Покраска дверей парадных	Июль 2018	Выполнено
Ремонт бетонной площадки перед входом в 1 парадную	Июль 2018	Выполнено
Август		
Осмотр системы вентиляции по квартирам	Август- сентябрь 2018	Перенос на 2019 год
Подготовка к отопительному сезону	Август 2018	Выполнено
Чистка водосточных труб	Август 2018	Выполнено
Уборка подсобных и вспомогательных помещений	Август 2018	Выполнено
Профилактические работы системы домофони	Август 2018	Выполнено
Герметизация отмостки у ГРЩ	Август 2018	Выполнено
Установка снегозадержателей на кровле и на козырьках	Август 2018	Выполнено
Сентябрь		
Осенний осмотр здания, его конструкций и оборудования	Сентябрь 2018	Выполнено
Уборка чердака	Сентябрь 2018	Выполнено
Генеральная уборка МОП	Сентябрь 2018	Выполнено
Профилактические работы системы диспетчеризации	Сентябрь 2018	Выполнено
Октябрь		
Начало отопительного сезона. (Запуск отопления)	Октябрь 2018	Выполнено
Подготовка снегоуборочного инвентаря к зиме	Октябрь 2018	Выполнено
Профилактические работы АППЗ	Октябрь 2018	Выполнено
Помывка уличных светильников, прожекторов	Октябрь 2018	Перенос на 2019 год
Регулировка дверей, окон МОП	Октябрь – ноябрь 2018	Выполнено
Ноябрь		
Запуск отопления в МОП	Ноябрь 2018	Выполнено
Проверка состояния, наличия индивидуальных квартирных счетчиков ХВС, ГВС и достоверности переданных показаний	Ноябрь 2018	Выполнено
Замена доводчиков (по мере необходимости)	Ноябрь 2018	Выполнено
Поквартирный обход с осмотром инженерных сетей	Ноябрь- декабрь 2018	Выполнено
Декабрь		
Уборка и вывоз снега	По мере необходимости в зимний период	Выполнено
Подготовка к Новому году, проведение детского праздника во дворе	Декабрь 2018	отказ
Отчетное собрание по итогам 2018 года	Декабрь - апрель	Подготовка

Отчет о начислениях и поступлениях по ТСЖ Галерная д.34

Месяц	Начислено КУ	Оплачено жителями	Процент Собираемости долгов
янв 2018	316556,32	198539,40	63%

фев 2018	342480,47	283036,38	83%
мар 2018	364030,01	357745,12	98%
апр 2018	323268,56	330962,44	102%
май 2018	327975,59	260626,98	79%
июн 2018	356448,08	386746,18	109%
июл 2018	354201,41	328497,08	93%
авг 2018	352772,59	406658,20	115%
сен 2018	372993,80	321780,32	86%
окт 2018	375483,84	592087,98	158%
ноя 2018	437681,08	360366,56	82%
дек 2018	407244,64	287034,47	70%

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 частичная замена стояков ГВСи ХВС
5. Профилактические работы на инженерных системах и оборудовании в местах общего пользования жилого дома.
6. Произведена установка очистительной системы ХВС
7. Произведена модернизация теплового центра.
8. 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.
9. Оформлен паспорт готовности дома к отопительному сезону 2018-2019 гг. в администрации Адмиралтейского района.
10. Установлены новые ворота
11. Осмотр и очистка дренажных приемков, колодцев и стоков на предмет отсутствия загрязнений и заполнения водой.
12. Установка табличек с указанием номеров квартир на парадные, обрамление вызывной панели домофона ворот.
13. Проведена ежегодная поверка манометров и термометров в ИТП.
14. Проведены регламентные работы по техническому обслуживанию систем АППЗ и СКД.
15. Работает программа приема и обработки поступивших заявок в программе С-300.
16. Ремонт, регулировка доводчиков, обслуживание фурнитуры дверей, окон;
17. Трижды за зиму производились очистка двора от снега с его последующем вывозом. Регулярно очищалась кровля от наледи и сосулек
18. Произведена техническая экспертиза стояков отопления Подготовлена смета замены ветхих стояков на новые.
19. Произведена экспертиза и подготовлена смета на установку розлива ХВС
20. Произведена замена платы лифтового оборудования.
21. Непрерывный мониторинг показаний работы инженерных систем и оборудования, переговорного устройства лифтов, охранной сигнализации.

По работе с собственниками:

1. Было принято заявок:

<i>Наименование</i>	<i>всего</i>	<i>собственник</i>	<i>УК</i>
Электрика	49	1	40
Сантехника	54	18	36
Ремонт + общие	36	-	36
Лифты	18	4	14
Консультации	11	11	
СКУД и ПЗУ	12	2	10
ИТОГО ЗА ПЕРИОД	180	35	145

2. Проводились приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов. Производилась выдача справок об отсутствии задолженности.
3. Проводилась работа по ликвидации задолженности за жилищно-коммунальные платежи. Уведомления о задолженности отправлялись по электронной почте, посредством смс-оповещения, велись телефонные переговоры. Среднемесячная собираемость платы за коммунальные услуги устойчиво держится на уровне 95%.
4. Производилось размещение объявлений для жителей дома на информационных стендах в парадных, смс-оповещения.
5. 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. Регулярно осуществляется вывоз бытового мусора.
6. В парадных размещены сменные ковры и организована их регулярная замена.
7. В весенне-летний период проведена работа по сезонному уходу за зелеными насаждениями, клумбами, высажены однолетники и многолетники.
8. Произведена частичная мойка 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. Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между ТСЖ и владельцами помещений.
3. Работает сайт lumiere-comfort.ru, предоставлен доступ в личный кабинет, работает электронное приложение «Домовой».