

Годовой отчет председателя правления ТСЖ «Бадаева,14» за 2017 год

В многоквартирных жилых домах по адресу: ул. Бадаева, дом 14 корпус 1, корпус 2 и корпус 4 имеются 929 жилых и нежилых помещений, которым принадлежит общая площадь помещений 49 429,8 кв. м.

Членов ТСЖ «Бадаева, 14» по состоянию на 20.03.2018 - 932 человека, которым принадлежит общая площадь помещений 42 460,77 кв. м.(85,9%)

ТСЖ «Бадаева, 14» создано 15 ноября 2010 года.

С 10 мая 2011 года началась эксплуатация жилых домов, был набран необходимый штат работников ТСЖ.

Уважаемые собственники жилья!

В соответствии с Уставом основным предметом деятельности Товарищества является управление, содержание, обслуживание и ремонт многоквартирных жилых домов ТСЖ «Бадаева, 14».

В своей работе правление ТСЖ руководствовалось Жилищным Кодексом РФ, Уставом ТСЖ и другими нормативными документами, а также решениями собраний собственников помещений и решениями собраний членов ТСЖ «Бадаева, 14».

По окончании 2017 года, на основании отчета о выполнении ФХП можно сделать анализ выполнения работ.

Статья 1 «Содержание общего имущества многоквартирного дома»

включает в себя статьи начислений: содержание общего имущества, диспетчеризация, текущий ремонт общего имущества, ПЗУ, вывоз мусора. Тариф начисления составлял 21,0 руб. с кв. м. общей площади.

В соответствии с ФХП начисление по плану составляло 11 567 113 руб.

Для выполнения статьи «Содержание общего имущества многоквартирного дома» в ТСЖ имеются следующие работники:

Инженер, главный энергетик, техники по обслуживанию жилых зданий (работают круглосуточно), диспетчеры (работают круглосуточно), разнорабочие, техника по обслуживанию слаботочных систем, инженер по обслуживанию компьютерной техники, техник по обслуживанию шлагбаумов и калиток и паспортист.

Кроме этого из этой статьи расходов осуществляется оплата за обслуживание узлов учета тепловой энергии, техническое обслуживание оперативной диспетчерской связи, вывоз мусора (по факту), проверка систем вентиляции, проверка приборов ИТП, подготовка к отопительному сезону, текущий ремонт, страхование общедомовой собственности, обязательное обучение работников ТСЖ, транспортные расходы, проверка сопротивления изоляции, расходные материалы.

Кроме основной работы по содержанию, обслуживанию и ремонту многоквартирных жилых домов работниками ТСЖ на основании плана текущего ремонта выполнены следующие работы:

1. Окраска ограждения газонов жилого комплекса.
2. Окраска ограничителей движения на территории комплекса домов.
3. Работы по восстановлению разметки для машин.
4. Зачистка и окраска поврежденных коррозией частей забора территории комплекса домов по периметру.
5. Косметический ремонт подъездов жилого дома:
2, 4 корпуса, всех первых этажей 1 корпуса и 9,8,7,6 и 5 подъезда.
6. Ремонт кровли жилых домов.
7. Профилактический ремонт снегоуборочной техники, садовой техники.
8. Установка водостока на ограждение мусорной контейнерной площадки.
9. Установка дополнительных видеокамер на территории жилых домов.
10. Ремонт ограждения спортивной площадки.

Таким образом, полностью выполнен план текущего ремонта за 2017 год.

Кроме того, работниками ТСЖ была выполнена работа по установке дополнительного ограждения спортивной площадки для предотвращения попадания сильно брошенных мячей в детей и припаркованные машины.

Техниками по ОЖЗ выполнены 259 заявок жильцов дома по ремонту сантехнического оборудования и 238 заявок по ремонту электрического оборудования, а также устранены мелкие аварии.

В соответствии с трудовым кодексом РФ работники ТСЖ были обеспечены рабочей одеждой и рабочей обувью.

В 2017 году по статье «Содержание общего имущества многоквартирного дома» по статье затрат «заработная плата» был допущен перерасход денежных средств на сумму 99 252 руб.

Этот перерасход денежных средств появился в результате доплаты работникам ТСЖ (техникам по ОЖЗ и диспетчерам) за работу в сверхнормативное время (в соответствии с трудовым кодексом РФ).

Соответственно увеличился расход на страховые взносы на 54 876 руб. и услуги банка на 22 463 руб.

В 2017 году был изменен тариф на вывоз мусора, поэтому перерасход по этой статье затрат составил 242 190 руб.

Таким образом, с учетом всех статей затрат, по статье «Содержание общего имущества многоквартирного дома» общий перерасход денежных средств в 2017 году составил 232 412 руб. (Смотрите отчет об исполнении ФХП ТСЖ «Бадаева, 14» за 2017 год.)

Статья 2 «Санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома»

включает в себя статьи начислений: санитарное содержание придомовой территории, уборка лестниц, очистка мусоропровода. Тариф начисления составлял 6,05 руб. с кв. м. общей площади.

В соответствии с ФХП начисление по плану составляло 3 588 780 руб.

Для выполнения статьи «Санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома» в ТСЖ имеются следующие работники: дворники по уборке подъездов, дворник по уборке придомовой территории, дежурный дворник, садовник (в летний период), работник по уходу за цветами (в летний период).

Кроме этого, из этой статьи расходов осуществляется оплата за техническое обслуживание трактора, транспортировку мусорных баков, уборку контейнерной площадки, оплата за услугу по уходу за коврами, промывку стволов мусоропроводов, дезинфекцию мест общего пользования.

В соответствии с трудовым кодексом РФ работники ТСЖ были обеспечены рабочей одеждой и рабочей обувью.

В 2017 году по статье «Санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома» по статье затрат «уборка за коврами» был допущен перерасход денежных средств на сумму 17 567 руб., так как в течение года была изменена стоимость обслуживания по уходу за коврами.

В 2017 году был изменен тариф на дезинфекцию, поэтому перерасход по этой статье затрат составил 10 266 руб.

Вместе с тем, с учетом всех статей затрат, по статье «Санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома» общая экономия денежных средств по этой статье в 2017 году составил 394 301 руб. (Смотрите отчет об исполнении ФХП ТСЖ «Бадаева, 14» за 2017 год.)

Правление ТСЖ обращает внимание всех жителей домов о необходимости соблюдения чистоты на общедомовой территории.

На территории комплекса домов проживает, более 2,5 тысячи человек и у нас нет возможности ежеминутно убирать мусор за каждым из жильцов.

Несмотря на проведенный ремонт в коридорах, жильцы своими детскими колясками и велосипедами постоянно пачкают стены. На детских площадках, в присутствии родителей, дети разбрасывают песок по всей площади. Не понятно где в этот момент находятся родители?

Посмотрите, сколько мусора и окурков находится под окнами домов. Некоторые жители выбрасывают мусор в окна. Это безобразие!

Большинство жильцов выгуливают своих собак за территорией комплекса домов, но по пути на свободу животные, порой, выполняют свои физиологические потребности по дороге и очень незначительная часть жильцов имеют совесть убрать последствия. Это безобразие!

Обратите внимание, что происходит за нашими заборами: мусор, испражнения животных и грязь.

Вы все хотите жить в цивилизованном мире или жить в дерьме?

Наших полномочий недостаточно для решений вопросов по воспитанию нерадивых жильцов.

Все эти безобразия возможны только при Вашем равнодушии и попустительстве.

Работники ТСЖ постоянно убирают общедомовую территорию, делают все возможное для вашего комфортного проживания.

Статья 3 «Техническое обслуживание многоквартирного дома»

включает в себя статьи начислений по техническому обслуживанию 22 лифтов, освидетельствование лифтов, техническое обслуживание ОДС, страхование лифтов и ремонтные работы.

В соответствии с ФХП начисление по плану составляло 1 615 131 руб.

С учетом всех статей затрат, по статье «Техническое обслуживание многоквартирного дома» общая экономия денежных средств по этой статье в 2017 году составил 240 680 руб. (Смотрите отчет об исполнении ФХП ТСЖ «Бадаева, 14» за 2017 год.)

Статья 4 «Антенна телевизионная»

В соответствии с ФХП начисление по плану составляло 1 084 155 руб.

Статья 5 «Радио»

В соответствии с ФХП начисление по плану составляло 662 055 руб.

В 2017 году был произведен перерасчет за ранее отключенную радио точку, поэтому перерасход по этой статье затрат составил 243 руб.

Статья 6 «Содержание и ремонт АСПЗ многоквартирного дома»

Включает в себя статьи начислений по техническому обслуживанию автоматической системы противопожарной защиты и ремонтные работы.

В соответствии с ФХП начисление по плану составляло 252 105 руб.

С учетом всех статей затрат, по статье «Содержание и ремонт АСПЗ многоквартирного дома» общая экономия денежных средств по этой статье в 2017 году составил 17 721 руб. (Смотрите отчет об исполнении ФХП ТСЖ «Бадаева, 14» за 2017 год.)

Статья 7 «Администрирование территории»

В соответствии с ФХП начисление по плану составляло 4 342 095 руб.

В 2017 году был произведен перерасход по этой статье затрат «заработная плата» составил 49 449 руб.

Перерасход по этой статье возник тогда, когда ТСЖ возмещало денежные средства за неиспользованный отпуск при увольнении администраторов.

Администрирование территории осуществляется на основании правил парковки, которые были утверждены общим собранием.

Большинство жильцов домов соблюдают принятые правила парковки и за прошедший год нарушений стало значительно меньше, чем в 2016 году.

В 2017 году были изданы более 50 распоряжений на отключение брелков за нарушение правил.

Чаще всего нарушения касаются парковки на зонах разгрузки и погрузки у подъездов домов, парковку во втором ряду и проезд на территорию комплекса домов по чужому брелку.

Наибольшее количество нарушений касается наличия долгов по оплате за жилое помещение и коммунальные платежи. Надо отметить, что должники, в основном, одни и те же жильцы.

Статья 8 «Управление многоквартирным домом»

включает в себя статьи начислений по техническому обслуживанию автоматической системы противопожарной защиты и ремонтные работы.

В соответствии с ФХП начисление по плану составляло 2 823 930 руб.

С учетом всех статей затрат, по статье «Управление многоквартирным домом» общая экономия денежных средств по этой статье в 2017 году составил 157 240 руб. (Смотрите отчет об исполнении ФХП ТСЖ «Бадаева, 14» за 2017 год.)

По сравнению с 2016 годом правление ТСЖ добилось снижения долгов по оплате за жилое помещение и коммунальные платежи жильцами домов на 18%.

Работа с должниками в ТСЖ проводится постоянно и имеет несколько этапов:

1. Информация о величине долга всегда находится в квитанции на оплату.
2. При наличии долга более двух месяцев, жильцам поступает предупреждение с помощью информационной системы «Пчела» по телефону.
3. На основании решения общего собрания при наличии долга более двух месяцев, прекращается обслуживание и отключаются брелки всех машин в квартире.
4. При наличии долга более четырех месяцев производится необходимые действия по отключению системы водоотведения в квартире. Так в 2017 году были отправлены предупреждения об отключении водоотведения в 10 квартир, из них в четырех квартирах было водоотведение отключено до полной оплаты долга и возмещения расходов за отключение канализации.
5. При наличии долга более 6 месяцев на должников передаются материалы по долгам в федеральные суды. В 2017 году к суду была привлечена одна квартира.

Статья 9 «Вступительный взнос»

Статья 10 «Целевой взнос»

Статья 11 «Холодное водоснабжение/водоотведение»

Статья 12 «Горячее водоснабжение, центральное отопление»

Статья 13 «Электроснабжение мест и оборудования общего пользования»

Все эти статьи расходов финансировались по факту потребления ресурсов. В них нет перерасхода и экономии, так как тарифы по коммунальным услугам были установлены на основании решений правительства г. Санкт-Петербурга. (Смотрите отчет об исполнении ФХП ТСЖ «Бадаева, 14» за 2017 год.)

ТСЖ «Бадаева, 14» долгов по оплате за коммунальные платежи перед ресурсоснабжающими организациями в 2017 году не имело.

В 2017 году в ТСЖ «Бадаева, 14» дополнительно были получены денежные средства:

1. От собственников помещений в размере 157 860 рублей за начисление расходов ГВС и ХВС с повышающим коэффициентом.
2. От собственников помещений в размере 6 000 рублей за парковку автомашин более 30 дней на территории ТСЖ в соответствии с решением общего собрания. Денежные средства направлены на благоустройство территории.
3. От целевого сбора в размере 18 000 рублей на возмещения расходов ТСЖ по уведомлению должников по оплате за жилое помещение и коммунальных платежей.

Таким образом, на расчетном счёте ТСЖ остаток денежных средств в 2017 году был увеличен на 34% с 1259789 руб. в 2016 году до 1908333 руб. в 2017 году.

Коммерческая деятельность за 2017 год

Прибыль, подлежащая распределению на начало 2017 годы составляла 706 512 руб.

На собрании в 2017 году было принято решение использовать прибыль от коммерческой деятельности для выполнения следующих работ:

1. Приобретение рассады цветов, растений, ящиков и креплений для цветов, грунта. На эти цели было израсходовано 93 120 руб.
2. Осуществление ремонта асфальтного покрытия тротуара между 2 и 4 корпусами жилых домов. Для выполнения этой работы было использовано 208 468 руб.
3. Приобретение светодиодных светильников для установки их на всех этажах у мусорных клапанов. Было использовано 163 821 руб.

Всего на выполнение всех работ было израсходовано 465 409 руб.

Прибыль от коммерческой деятельности на 31.12.2017 года составляет 996 031 руб. (Смотрите отчет об исполнении ФХП ТСЖ «Бадаева, 14» за 2017 год.)

Уважаемые члены ТСЖ «Бадаева, 14»!

Вашему вниманию предлагается проект финансово-хозяйственного плана на 2018 год и плановый период 2019 года.

Вы можете ознакомиться с проектом ФХП за 2018-19 год в диспетчерской ТСЖ по адресу: ул. Бадаева, д.14, корп.4, или на сайте <http://badaeva14.ru/>

В соответствии со статьей 134 ТК РФ Трудовым кодексом работодатель (ТСЖ) обязан осуществлять индексацию заработной платы в связи с ростом потребительских цен на товары и услуги.

В проекте ФХП на 2018/2019 год предусмотрено повышение заработной платы работникам ТСЖ «Бадаева, 14» на величину инфляции в 2017 году.

Для уменьшения тарифов правление ТСЖ «Бадаева, 14» в 2018 году предлагает более полно использовать доходы от хозяйственной (коммерческой) деятельности ТСЖ «Бадаева, 14» за 2017 год.

1. Ремонт кровли в жилых домах.
2. Установку светодиодных светильников с фотоакустическими датчиками на эвакуационных лестницах в жилом доме.
3. Установку навесов от дождя, снега и солнца над двумя детскими песочницами.
4. Установку двух уличных светильников на спортивной площадке жилого комплекса домов.
5. Страхование общедомового имущества.
6. На проведение работ по подготовке домов к зимнему отопительному сезону.
7. На непредвиденные (аварийные) работы

Кроме этого правление предлагает использовать денежные средства, полученные за начисления расходов ГВС и ХВС с повышающим коэффициентом в 2017 году в размере 157 860 руб.

1. Повышение энергоэффективности в жилом доме для уменьшения расходов электроэнергии, ХВС и ГВС.
2. На услуги по обезвреживанию ртутьсодержащих отходов.
3. Метрологическая проверка и ремонт приборов учета тепловой энергии.
4. Проверка сопротивления изоляции электрических проводов дома.

Вашему вниманию предлагается сравнительная таблица изменений тарифов и обязательных платежей на 2018-2019 г.

Статья 1	Содержание общего имущества	Тариф после 01.07.2016 г.		Тариф после 01.07.2017 г.		Результат	
		21,00	руб./кв.м	21,00	руб./кв.м	0,00	руб./кв.м
	в том числе:						
1	Содержание общего имущества в МКД	6,88	Руб./кв. м.	6,88	руб/кв. м.		
2	Текущий ремонт	6,21	руб./кв. м.	6,21	руб./кв. м.		
3	Вывоз мусора	4,72	руб./кв. м.	4,72	руб./кв. м.		
4	ПЗУ	0,34	руб./кв. м.	0,34	руб./кв. м.		
5	Диспетчеризация	2,85	руб./кв. м.	2,85	руб./кв. м.		
Статья 2	Санитарное содержание	6,05	руб./кв.м	6,70	руб./кв.м	0,65	р/кв.м
	в том числе:						
1	Уборка лестниц	2,17	руб./кв. м.	2,40	руб./кв. м.		
2	Очистка мусоропровода	1,57	руб./кв. м.	1,75	руб./кв. м.		
3	Содержание придомовой территории	2,31	руб./кв. м.	2,55	руб./кв. м.		
Статья 3	Техническое обслуживание лифтов	2,88	руб./кв. м.	2,88	руб./кв. м.	0,00	руб/кв.м
Статья 6	Содержание и ремонт АСПЗ	0,44	руб./кв. м.	0,44	руб./кв. м.	0,00	руб/кв.м
Статья 7	Администрирование территории	7,53	руб./кв. м.	7,92	руб./кв. м.	0,39	руб/кв.м
Статья 8	Управление многоквартирным домом	4,81	руб./кв. м.	4,91	руб./кв. м.	0,10	руб/кв.м
	Итого по содержанию и ремонту МКД	42,71	руб./кв.м	43,85	руб./кв. м.	1,14	руб./кв. м
Статья 4	Антенна телевизионная	105,00	руб./с кв.	105,00	руб./с кв.	0,00	кв-ра
Статья 5	Радио	81,00	руб./кв.м.	89,00	руб./кв. м.	7,0	кв-ра
Статья 12	Отопление	1672,72	руб/Гкал	1745,86	Руб./Гкал	73,14	
	ГВС	100,72	руб./куб	104,75	руб./куб	4,03	
Статья 11	ХВС	27,99	руб./куб	30,09	руб./куб	2,1	
Статья 11	Водоотведение ХВС	27,99	руб./куб	30,09	руб./куб	2,1	
Статья 11	Водоотведение ГВС	27,99	руб./куб	30,09	руб./куб	2,1	
Статья 13	Электроснабжение	3,41/1,97	руб./квт.ч	3,61/2,09	руб./квт.ч	0,20/0,12	

Правление ТСЖ предлагает изменить следующие тарифы в ФХП на 2018/2019 год:

1. «Содержание общего имущества МКД» 21 руб. с м. кв.
2. «Управление многоквартирным домом» 4,91 руб. с м. кв.

3. «Администрирование территории» 7,92 руб. с м. кв.

Всего тарифы изменены на 1,14 руб. с м. кв.

Все остальные изменения тарифов на коммунальные услуги установлены в соответствии с решением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.


Уважаемые собственники жилья!

Работники ТЖС принимают все меры к тому, чтобы проживание в Ваших квартирах было комфортным и приятным. Они стараются быстро и качественно выполнить Ваши заявки и устранить возникшие с Вашей стороны претензии.

Они честно и добросовестно выполняют свою работу. Для того чтобы убедиться в этом Вам достаточно посетить соседние дома и честно сравнить.

Я Вам кратко рассказал о деятельности ТСЖ в 2017 году, рассказал о тех проблемах, которые у нас имеются, и предложил некоторые варианты их решения.

Вы живете в этом доме, Вам решать, как Вы будете жить дальше.

Председатель правления ТСЖ «Бадаева, 14»  Давыдов О.А.

15.04.2018 г.

