

Отчёт

Председателя Правления ЖСК «Митино-7» о хозяйственной деятельности Правления за 2018 г.

Уважаемые члены-пайщики ЖСК «Митино-7».

Управляя общим имуществом нашего дома, Правление ЖСК свою деятельность осуществляет в соответствии с Уставом ЖСК, Жилищным кодексом, нормативно-правовыми актами, действующими на территории г. Москвы и в интересах всех членов-пайщиков, не ущемляя ни чьи права. В интересах отдельных членов-пайщиков Правление ЖСК принимает участие, если с чьей-либо стороны нарушаются действующие нормы и законы.

Напомню вам, что наш ЖСК является Управляющей компанией с соответствующей регистрацией в Государственном реестре. Всю финансово-хозяйственную деятельность, а также отчётность мы выполняем самостоятельно.

Анализ нашей деятельности за отчётный период показал, что, нам удалось содержать общее имущество дома надлежащим образом, в пределах утвержденной сметы в 2018 году.

Начиная с 2019 года мы должны уже утверждать общую смету на техобслуживание, текущий ремонт и ведение уставной деятельности. Все это вместе составляет на 01.01.2019 г. 30 руб. 51 коп. на 1 кв. метр общей площади квартиры, в том числе взносы на ведение уставной деятельности (эксплуатационные расходы), которые уменьшаются с 3,00 рублей до 1 рубля 40 коп. на 1 кв. метр общей площади квартиры.

Теперь более подробно.

Все работы по техническому содержанию и ремонту общего имущества дома выполняются в соответствии с утвержденным перечнем работ по договору на техобслуживание, текущий ремонт общедомового имущества и городским регламентом на очередность выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

В 2018 году, в нашем ЖСК, было сделано следующее:

Противопожарная безопасность

Система дымоудаления и противопожарной безопасности на сегодняшний день находится в исправном работоспособном состоянии. Комендант дома постоянно осуществляется контроль работоспособности системы ДУ ППА с привлечение специалистов обслуживающей организации.

Все противопожарные стояки находятся под напором. Все пожарные рукава перемотаны.

Но, к сожалению, не все жители ответственно относятся к противопожарной безопасности, захламляя приквартирные холлы, балконы, шкафы и лестницы. Предупреждаем этих безответственных граждан, что мы,

на основании заявлений соседей и своих наблюдений будем инициировать требование привлечения их к административной ответственности.

Лифты.

Лифтовое хозяйство функционирует исправно. Все лифты нами застрахованы. Все неполадки в работе лифтов устраняются в рабочем порядке. Проводятся все необходимые регламентные работы по техническому обслуживанию. Все лифты переаттестованы и срок службы их продлен до 2020 года. Заменены три пассажирских лифта в трех подъездах, в соответствии с программой капремонта.

Система ГВС и ХВС.

Были произведены работы по ремонту труб ГВС и отопления в подвале в виду многочисленных коррозионных повреждений. По заявлениям граждан меняются аварийные участки стояков в техшкафах. В плановом, рабочем порядке меняется запорная арматура. Отремонтированы все лежаки труб канализации по всему дому.

Заменены отдельные участки канализационных труб.

Система отопления.

Проведен большой комплекс работ по подготовке домового хозяйства к эксплуатации в зимний период. Это очистка подвала и чердака от мусора, восстановление разрушенной теплоизоляции труб ХВС и ГВС в подвале и на чердаке, сооружение и ремонт трапов и переходов, замена запорной арматуры и контрольных термометров, и манометров, регулировка элеваторных узлов, промывка и опрессовка 12 километров труб отопления. Произведена наладка автоматики расширительного бака.

По фасаду, подъездам и кровле.

За 2018 получено 10 заявления на герметизацию наружных швов и везде швы были заделаны (всего 389 погонных метров). Работы по герметизации швов проводятся в рабочем порядке по мере поступления заявлений.

Мягкая кровля дома ремонтируется отдельными участками по мере необходимости.

Закуплены резиновые коврики во все подъезды.

Постоянно производится замена разбитой плитки на стенах и на полу подъездов.

Подрезаны и облицованы нержавеющей сталью все входные двери.

Отремонтированы несколько ложных балконов с заменой кровли.

Покрашены слева и справа все входные группы.

Смонтированы отливы на всех подъездах.

Мусоропровод.

Проведена работа по промывке и дезинфекции стволов мусоропровода и мусоросборных камер с видео фиксацией.

Заменены и отремонтированы 15 мусороприемных ковшей.

Электрохозяйство.

Проведена замена светильников в подъездах в количестве 25 шт.

Проведен плановый замер сопротивления изоляции в электрических щитках на каждом этаже.

Вентиляция.

Регулярно проводились работы по обследованию вентиляционных коробов по заявлению жителей на отсутствие вентиляции. В результате этой работы выявляются нарушители и составляются необходимые документы, выдаются предписания на восстановление. Восстановлена вентиляция в 3 квартирах. Построены козырьки над вентиляционными шахтами на кровле во всех подъездах.

Прилегающая территория

Регулярно проводились работы по ремонту и окраске ограждения газонов, окопка, полив, обрезка и побелка деревьев и кустарников, подсыпка плодородного грунта.

Таким образом, все системы нашего дома работоспособны и не имеют значительных и существенных дефектов и недостатков.

Теперь по договорам.

На сегодняшний день у ЖСК заключены следующие договоры:

1. Договор с ООО «Лидер» на техническое обслуживание дома.
2. Договор на техническое обслуживание и эксплуатацию лифтового хозяйства с ООО «Вариант Техно Монтаж»
3. Договор с ГКУ ИС на диспетчеризацию.
4. Договор с МОСЭНЕРГОСБЫТом на отпуск электроэнергии, идущей на общие нужды.
5. Договор с МОСВОДОКАНАЛОМ на отпуск воды.
6. Договор с МОЭКом на оплату тепловой энергии.
7. Договоры с арендаторами общего имущества дома.
8. Договоры с владельцами нежилых помещений на первом этаже на техобслуживание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги.
9. Договор со СБЕРБАНКом на обслуживание.
10. Договор со СБЕРБАНКом на депозитный вклад.
11. Договор с банком ВТБ на ведение спецсчета на капитальный ремонт.

Теперь по финансам нашего ЖСК.

На конец 2018 года на расчетном счете ЖСК в Сбербанке находилось 4 млн. 709 тыс. руб., на депозитном счете в Сбербанке находилось 10,0 млн. под 6,21%, и 13 млн. 855 тыс. руб. находятся на спец счете капремонта в банке ВТБ.

Разница между доходами и расходами по смете, фактическая экономия составила на конец года 180,9 тыс. руб.

ЖСК не имеет задолженности перед налоговыми и другими государственными органами, налоги переводятся вовремя и в полном объеме.

ЖСК не имеет задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, а именно МОЭК, МОСВОДОКАНАЛ, РТС, МОСЭНЕРГОСБЫТ.

Деятельность Правления была и остаётся прозрачной и открытой для любых проверок. Ни одно обоснованное требование жителей нашего дома не было оставлено без внимания и помощи со стороны Правления, если это находится в нашей компетенции.

Если у Вас имеются критические замечания, вопросы по хозяйственно-финансовой деятельности и предложения по улучшению условий жизни, Правление всегда открыто и радо Вас видеть.

На основании акта ревизионной комиссии, просим **признать работу Правления удовлетворительной и подтвердить состав Правления для работы на будущее.**

Состав ревизионной комиссии предлагается оставить в прежнем виде.

Просим утвердить ЖСК «Митино-7» в качестве управляющей организации по техническому обслуживанию и текущему ремонту общедомового имущества на 2019 год.

Спасибо за внимание.

Председатель правления
ЖСК «Митино-7»

А.В. Сергеев