УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием членов ТСН ЖК "Бриз"

Протокол № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

**Отчет правления**

**Товарищества собственников недвижимости жилого комплекса «Бриз»**

**по итогам работы Правления за 2016/2017 годы**

Уважаемые собственники!

Правление ТСН ЖК "Бриз" информирует Вас о проделанной Правлением работе за 2016-2017 годы.

**Общие сведения о составе правления ТСН ЖК "Бриз"**

* отчетном периоде Правление Товарищества имело следующий состав:

Жуков Юрий Андреевич;

Селезнев Александр Сергеевич;

ООО «Крымская юридическая группа».

* течение отчетного периода заседания Правления проводились на регулярной основе. Всего, за отчетный период, было проведено 10 заседаний. На заседаниях Правления постоянными вопросами для рассмотрения были: заключение и расторжение договоров с подрядными организациями, утверждение планируемых к производству работ, вопросы текущей деятельности и методы борьбы с неплательщиками за ЖКУ.

**Кадровый состав ТСН ЖК «БРИЗ»**

* течение отчетного года штат сотрудников ТСН ЖК "Бриз" состоял из 11 штатных единиц:

|  |  |
| --- | --- |
| Должность | Кол-во штатных единиц |
| Главный бухгалтер | 1 |
| Главный инженер | 1 |
| Диспетчер | 4 |
| Оператор котельной (на отопительный сезон) | 1 |
| Уборщик | 3 |
| Дворник-садовник | 1 |

**Квалификация и обучение сотрудников ТСН**

Оператор газовой котельной проходил ежегодную аттестацию и допущен к обслуживанию газовой котельной и газового оборудования.

Главный инженер ТСН прошел обучение в ООО «Учебно-информационный центр «Крымресурс» в г. Алушта по эксплуатации лифтов, безопасной эксплуатацию паровых и водогрейных котлов, сосудов, работающих под давлением, трубопроводов пара и горячей воды. Прошел обучение по электробезопасности и имеет 4 группу. Прошел общий курс по вопросам охраны труда и пожарной безопасности и имеет соответствующие удостоверения.

**Работа с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями**

* отчетном году договоры на обслуживание и ресурсоснабжение были заключены со следующими организациями:

Алуштинское РОЭ ГУП РК «Крымэнерго» - электроснабжение.

ГУП РК «Крымгазсети» - поставка природного газа;

ГУП РК «Вода Крыма» - услуги «холодное водоснабжение» и «водоотведение»;

ООО «Алушталифт» - обслуживание и ремонт лифтов и системы контроля движения лифтов;

ООО «Стройэнергоальянс» - техническое обслуживание домофонов системы «Визит»;

МУП «Управление благоустройства города и капитального строительства – услуги по сбору и транспортировке твердых коммунальных отходов;

ООО «Крымская юридическая группа» - аренда помещения для офиса в подвале блока Б1;

АО «Севастопольский Морской банк» - расчетно-кассовые услуги;

АО «Севастопольский Морской банк» - услуги «зарплатного проекта»;

Национальная страховая компания ТАТАРСТАН (АО «НАСКО»)- страхование лифтов -9000руб.

ООО «Крымская юридическая группа» - денежный заем на ремонт крыши – 907868руб.

ООО «АТ-80» - ремонт кровли – 907816,02руб.

ООО «Учебно-информационный центр «Крымресурс» - услуги по обучению 20000 руб.

ООО «Благоустройство города – услуги по разработке паспорта отходов – 3000руб.

ООО «Уникум» - услуги по проведению оценки соответствия лифтов - 54000руб.

ООО «Крымтеплотранс» - работы по проверке дымвентканалов – 18520руб.

ГУП «Крымгазсети» - услуги по приему в эксплуатацию узла учета газа – 1741,67руб.

ФБУ «Крымский ЦСМ» - поверка манометров – 9819,78руб.

ООО «Компромисс-Крым» - услуги по ревизии, наладке измерительных приборов - 14650руб.

ООО «Тензор» - услуги по генерации квалифицированного сертификата ключа проверки электронной подписи – 2000руб.

ИП Афанасьев В.А. – ремонт 3 хозяйственных помещений в блоках Б1, Б2, Г – 123358,50руб.

ГУП «Вода Крыма» - прочистка канализационной сети – 3805,63руб.

ООО «Интернет-служба для УО» - информационные услуги – 10000руб.

**Работа по благоустройству и текущему ремонту**

В отчетном периоде производились работы, связанные с восстановлением технического состояния общего имущества, в том числе инженерных систем и с их текущим ремонтом:

- Покраска металлических дверей выходов подъездов, дверей помещений мусоросборников;

- Установка на ступеньках выхода из блоков полос противоскольжения в зимнее время;

- Покраска ограждений клумб, лавочек, ворот и защитного ограждения на придомовой территории;

- Работы по сохранности асфальтного покрытия придомовой территории;

- Работы по озеленению придомовой территории (приобретение земли, удобрений, цветов, деревьев и других растений);

- Приобретена и запущена в эксплуатацию система капельного полива зеленых насаждений;

- Облагораживание технической зоны с питьевой водой (покраска, высадка растений, ограждение сеткой данной зоны);

- Произведена чистка и обеззараживание емкостей с питьевой водой;

- Монтаж и покраска элементов детской площадки;

- Установка и ремонт мягкого напольного покрытия детской площадки;

- Установлено дополнительное освещение детской площадки с элементами солнечных батарей;

- Изготовлен и установлен щит для игры в баскетбол;

- Определено место и оборудована площадка для игры в бадминтон;

- Изготовлены и установлены стоянки для велосипедов и противосолнечные навесы над лавочками детской площадки;

- Калибровка и настройка привода трехходового клапана на ХВС (холодное водоснабжение);

- Замена прокладок на фланцах соединения насоса водопровода в связи с естественным износом;

- Восстановление гидроизоляции трубопроводов ХВС (холодное водоснабжение) в насосной станции;

- Замена и ремонт соединений системы отопления МОП с трубами подачи теплоносителя;

- Замена уплотнительных колец и частичный ремонт и прочистка канализационной системы в техническом подполье;

- Ремонт дверей холлов и дверей лестничных маршей, а также замена стекол в блоках Б-1;

Б-2; и Г;

- Замена доводящих устройств на дверях МОП по мере выхода их из строя;

- Восстановление штукатурного слоя дверных проемов после проведения работ по ремонту дверей и по мере разрушения проемов по причине штормовых ветров;

- Частичная замена напольной плитки в холлах блоков Б-1; Б-2; и Г;

- Покраска помещений лестничных маршей и перил пожарного выхода;

- Произведен ремонт кровли блоков Б-1 и Б-2;

- Восстановление гидроизоляции ливневой канализации на кровле;

- Ремонт ливневых водостоков по всему периметру дома;

- Ремонт дымвентканалов на кровле;

- Установка защитного ограждения с внешней стороны дома по всему периметру;

- Установлен шлагбаум перед въездом на придомовую территорию;

- Оборудован и произведен ремонт нового помещения диспетчерской с подключением к общей системе теплоснабжения;

- установлен оперативно-информационный блок с бегущей строкой;

- Оборудован и произведен ремонт 3 хозяйственных помещений в блоках Б1, Б2, Г;

**Работы на лифтовом оборудовании**

В отчетном периоде подрядной организацией ООО «Алушталифт», кроме необходимых регламентных работ, были произведены и проводятся ремонтные работы на лифтовом оборудовании, не предусмотренные договором технического обслуживания:

- Замена канатоведущего шкива редуктора на лифтовой лебедке грузопассажирского лифта блока Б-2, с последующей заменой канатов и пусконаладочных работ, до полного восстановления для дальнейшей эксплуатации;

- Ремонт пассажирского лифта блока Б-1, пусконаладочные работы с заменой корпусных панелей кабины лифта.

Суммарная стоимость ремонтных работ составляет 214000 руб., 225000 руб. соответственно.

* июне 2017 года все лифты успешно прошли ежегодное техническое освидетельствование в соответствии с ТР ТС «Безопасность лифтов» и допущены к работе. Проведена оценка соответствия лифтов, а также их страхование. В грузопассажирских и пассажирских лифтах, кабины будут оборудованы штатными зеркалами и поручнями, ранее отсутствовавшими.

**Работы в ИТП (индивидуальный тепловой пункт) и котельной**

В отопительный сезон 2016 г., температура теплоносителя регулировалась в автоматическом режиме. Средний расход газа в этот период составил 48265,5 м3/мес. В отопительный сезон 2017 года температура теплоносителя регулировалась в ручном режиме, в связи с неисправностью контроллера регулирующего работу котельного оборудования украинского производства. Произвести замену на аналогичный контроллер не представляется возможным по известным причинам. С этой целью был приобретен комплект соответствующего оборудования, только российского производства, установка и наладка которого будет произведена в летне-осенний период 2018 г. Средний расход газа в этот период составил 36047,3 м3/мес.

Подготовка котельной:

- прием в эксплуатацию узла учета газа;

- работы по проверке дымвентканалов;

- поверка манометров в количестве 45 шт.;

- ревизия и наладка измерительных приборов;

- установка огнетушителей в котельной для обеспечения сохранности электротехнического оборудования при возможном возгорании;

Общая стоимость оборудования для замены, составила: 68425,08 руб.

**Система АПС и УЭ и ДУ**

В настоящее время заключен договор с ООО «Стройэнергоальянс» № 122 от 10.01.2018 г. на техническое обслуживание противопожарной системы. Ежемесячный платеж составляет 22500 руб. Восстановлена в полном объеме техническая документация на системы АПС и УЭ и ДУ. Проводятся работы по восстановлению системы автоматической пожарной сигнализации и управления эвакуацией.

Проводятся работы по восстановлению линий связи системы АПС. После восстановления системы автоматической пожарной сигнализации и управления эвакуацией, в соответствии с ППР (планово-предупредительные работы) в РФ (утв. Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2012г. №390) Товариществом совместно с обслуживающей организацией на регулярной основе будут проводятся проверки и испытания противопожарных систем.

**Энергетическое обследование**

В отчетный период, во исполнение требований Федерального закона от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Товариществом было проведено обследование дома на предмет эффективности расходования энергии.

Состояние всех энергетических систем дома признано удовлетворительным. Товариществом, с начала деятельности, проводятся мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности дома.

Также, в рамках мероприятий по энергосбережению, Товариществом была произведена замена всех ламп накаливания на диодные во всех холлах блоков Б-1; Б-2; Г.

В целях экономии электроэнергии сокращена работа насосов насосной станции. Вместо круглосуточной работы, насосы работают по графику с 6.00 до 9.00 в утренние часы и с 17.00 до 23.00 в вечерние часы. В выходные дни круглосуточно.

В диспетчерской обогрев проводился электрообогревателями, в настоящее время диспетчерская подключена к общедомовой системе отопления.

Товарищество производит своевременную поверку общедомовых приборов учета. В отчетном периоде очередную поверку прошел узел учета потребления газа.

Однако, в доме не все квартиры оборудованы индивидуальным прибором учета тепла. Индивидуальные приборы учета ресурсов находятся в эксплуатационной зоне ответственности собственников. Принять решение о приобретении приборов учета тепла могут только сами собственники. Отсутствие индивидуальных приборов учета тепла отрицательно сказывается на энергоэффективности дома в целом.

В 2018 году планируется провести энергетическое обследование нашего дома, для определения класса энергоэффективности.

Отчет по энергетическому обследованию, энергетический паспорт, декларация о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов будет передан в Главную Жилищную Инспекцию для присвоения класса энергоэффективности дому.

Ориентировочная стоимость энергетического обследования составляет 13 000,00 руб.

**Обеззараживание воды**

После чистки емкостей с питьевой водой, специалистами ООО «Вода Крыма» был произведен забор проб воды. Проба воды по исследованным санитарно-химическим показателям соответствует СанПиН 2.1.4.1074-01 «Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения».

**Проверки надзорных органов и жалобы собственников**

За отчетный период в отношении ТСН ЖК «БРИЗ» не было проведено выездных и документарных проверок различными надзорными органами. За отчетный период поступило шесть письменных претензий, которые были рассмотрены и даны ответы в соответствии с законодательством РФ. Устные жалобы решались в оперативном порядке.

**Фонд капитального ремонта**

Размер взноса на капитальный ремонт и открытие специального счета, вынесен на общее собрание членов ТСН ЖК «БРИЗ».

**О дебиторской задолженности**

Дебиторская задолженность на 01 апреля 2018 года составила 1314576,96 рублей.

На конец отчетного периода задолженность по оплате ЖКУ имеют:

18 квартир – от 10000 до 20000 руб.

В среднем собираемость платежей в отчетном периоде составила 97,4%.

В течение отчетного периода Товарищество собственников недвижимости проводило работу по стимулированию платежной дисциплины у собственников. Регулярно проводятся телефонные переговоры с должниками, отправляются письменные уведомления. Попытки призвать к совести неплательщиков, дают определенные результаты, но не кардинальные.

**Заключение**

Правление приносит благодарность всем неравнодушным жителям, которые поддерживают Правление, предлагают и оказывают помощь, участвуют в работе Товарищества. Благодарит всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги и услуги по содержанию дома.

Председатель ТСН ЖК «БРИЗ» Ю. А. Жуков