

ОТЧЁТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ДОМ 49» ЗА 2016 ГОД

Коротко о том, что было сделано в 2016 году.

ПОЛУЧАЛИ ФИНАНСОВУЮ ПОДДЕРЖКУ ОТ МЭРИИ

Чтобы не тратить лишний раз деньги жителей дома, ТСЖ постоянно ищет на те или иные нужды внешнее финансирование. В прошедшем 2016 году мы получили от мэрии 579 тыс.руб. на атлетическую беседку в рамках городской программы благоустройства. Вообще это не так просто, получать эти деньги. Здесь мало обосновать необходимость и подать нужный пакет документов, ещё надо потратить собственные деньги ТСЖ на покупку оборудования и на его установку. И только потом при должном качестве оборудования и работ мэрия перечисляет деньги (возмещает фактически понесенные затраты).

БЛАГОУСТРАИВАЛИ ТЕРРИТОРИЮ

В 2016 году мы продолжали сносить старые деревья и высаживать новые, было высажено более 40 саженцев. Продолжилась установка ограждений и сейчас уже почти все газоны на южной стороне дома защищены от «гениев парковки». Ещё наш дом является, наверное, первым в городе, во дворе которого появились специальные урны для собачьих экскрементов. И знаете, урны работают. Наиболее адекватные владельцы собак спокойно подбирают за своими питомцами, складывают в эти урны и даже благодарят за то, что появилась такая возможность. Остальные, кто не желает подбирать, изменили маршрут прогулок – тоже хорошо. По любому в зоне, где стоят эти урны (а это рядом с основными объектами благоустройства, такими как детская площадка, атлетическая беседка, новогодняя елка), стало заметно меньше тех самых «мин», они там практически отсутствуют.

ПОВЫШАЛИ БЕЗОПАСНОСТЬ

С начала 2016 года как единая система безопасности заработали видеокамеры, установленные в домофонах всех 16-ти подъездов. Благодаря этим камерам уже не раз удалось возместить ущерб, нанесенный общему имуществу дома. Самый яркий пример - благодаря видеозаписям с домофона был установлен молодой человек, который изрисовал стены трёх верхних этажей 8-го подъезда. В итоге его родители компенсировали ущерб, а сам виновник в качестве трудотерапии принял активное участие в ремонте изрисованных стен. Помимо камер в домофонах, установили три видеокамеры высокого разрешения на специальных столбах на южной стороне и две на фасаде на северной стороне дома. Записи с этих камер тоже не раз предотвратили ущерб имуществу и даже помогли полиции задержать нескольких правонарушителей. Помимо установки камер, была создана скоростная сеть (протянуты кабели, установлено специальное оборудование), которая позволит в дальнейшем относительно легко развивать нашу систему видеонаблюдения.

НАЧАЛИ РЕМОНТ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ ДОМА

В 2016 году мы поменяли большое количество отсечной и сливной арматуры на трубопроводах в подвале дома. Речь идет о кранах различного диаметра, которые перекрывают подачу воды наверх в квартиры или делят дом на сегменты, и кранах, с помощью которых вода сбрасывается с трубопроводов. Было заменено 340 кранов Ду15 (56% от общего числа таких кранов в подвале), 27 шт. кранов Ду20 (10%), 57 шт. Ду25 (19%), 160 шт. Ду32 (59%). Были заменены старые задвижки большого диаметра на новые шаровые краны на системе отопления Ду80 28 шт. (70% от общего количества задвижек этого диаметра) и на системе ГВС Ду100 4 шт. (67%). Надо понимать, что если нет возможности надежно отсечь участок трубопровода от подачи воды, то его сложно отремонтировать или поменять. Поэтому работа по замене старой запорной арматуры крайне важна с точки зрения и текущего обслуживания дома и возможности дальнейшего ремонта.

Теперь о том, что не получилось.

Должники по квартплате

Не получилось сократить сумму долга жителей дома. Наоборот, в 2016 году долг жителей перед ТСЖ увеличился и на конец года составил 2,4 млн.руб. К сожалению, среди должников велика доля тех, кто лишился работы и, соответственно, доходов. Со многими в итоге подписаны соглашения о рассрочке долга, прежде всего, для того, чтоб люди смогли обратиться в соцзащиту за субсидиями на погашение квартплаты. Но есть и вполне состоятельные граждане, которые не платят и уклоняются от всякого общения, до которых, честно говоря, пока не дошли руки и весь возможный арсенал мер не был применён.

Не все планы и заявки исполнены

В 2016 году не все планы по благоустройству и ремонту общего имущества дома были исполнены из-за ошибок в планировании. Часть работ была запланирована на сентябрь, но весь сентябрь без перерыва шёл дождь, в итоге работы не были сделаны. Не были установлены все новые лавки на северной стороне дома (поставили 4 лавки, ещё 7 лежит на складе), не были исполнены заявки жителей 9-ых этажей, связанные с течами кровли, не выполнена часть работ по ремонту и покраске фасадов.

Не сложилось с фондом капремонта

В 2016 году самарский фонд капремонта должен был закончить обещанные работы по замене всех наших лифтов. Но уже 2017 год, а они даже не начинали. Наверное, ошибкой является то, что мы им вообще поверили и два года слушали обещания самарских чиновников, вместо того чтобы открыть спецсчет на имя ТСЖ и оставлять эти взносы у себя.

Что будет в 2017 году?

1. Правление ТСЖ решило зафиксировать на весь 2017 год на текущих уровнях те тарифы, которые зависят от нас, то есть повышения платы по статьям «Содержание» и «Текущий ремонт» в 2017 году не будет. А по статье «Отопление» мы вообще понизим плату с 21,71 руб./кв.м. до 18,70 руб./кв.м., это вы увидите уже в квитанции за январь.
2. Благоустройство территории в 2017 году будет проходить в основном под темой «Ремонт асфальта». А ещё продолжим высаживать новые деревья, ставить лавки и урны.
3. В 2017 год начнём своими силами приводить в порядок лифты, ведь на фонд капремонта больше надежды нет, а лифты сильно изношены.
4. Продолжим ремонтировать инженерные сети в техническом подполье. Приоритетными направлениями здесь будут следующие работы: замена оставшейся старой запорной арматуры; решение проблемы нестабильного давления в системе ГВС 1-го и 2-го подъездов; замена сильно прогнившего лежака трубопровода ХВС диаметром 100 мм. и частичная автоматизация теплового пункта дома.
5. В 2017 году нам придется жёстче работать с должниками. Задействуем весь арсенал – пени, суды, отключение от электроснабжения. Эти «прелести» будут уже на второй месяц с момента появления просроченной задолженности, как это позволяет делать закон. Мы все соседи и у всех куча проблем, но ТСЖ просто вынуждено так поступать, уж извините.

Спасибо всем за поддержку,
председатель правления ТСЖ «Дом 49»



Александр Логвиненко