

ОТЧЁТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ДОМ 49» ЗА 2020 ГОД

Истекший 2020 год оказался сложным в части исполнения объявленных Товариществом планов по ремонту общего имущества и благоустройству придомовой территории. Причина всех сложностей – коронавирусная инфекция, из-за которой властями вводились разного рода ограничения, в следствии чего плановые работы постоянно откладывались, и, главное, упали доходы жителей дома, а у Товарищества упала собираемость платежей. Тем не менее, основные работы по ремонту удалось выполнить.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

В 2020 году был выполнен капитальный ремонт общего имущества, а именно:

1. Во второй половине дома, в подъездах с 9 по 16 включительно, в техническом подполье была заменена магистраль холодного водоснабжения Ду100, от которой питаются квартиры. В этих же подъездах, в квартирах, были заменены стояки водоснабжения и канализации, проходящие через санузлы, а во всех трёхкомнатных квартирах ещё заменены стояки холодного водоснабжения, проходящие через кухни. Все новые стояки смонтированы из полипропиленовых труб производства компании FV-Plast (Чехия), перед индивидуальными приборами учёта жителей установили новые отсечные краны и фильтры. Годом ранее, в 2019 году, ровно такой же объём работ, но только в первой половине дома, нам обошёлся в 3,7 млн.руб. А в отчётном 2020 году на такой же капремонт во второй половине дома мы потратили всего 2,84 млн.руб. Получается, по сравнению с прошлым 2019 годом, в 2020 году Товарищество сэкономило 860 тыс.руб. Такое стало возможным за счёт того, что в 2020 году мы взяли на себя закупку и логистику комплектующих под нужды капремонта (в 2019 году этим занимался подрядчик) и мы заменили самого подрядчика, подписав договор непосредственно с теми, кто работает руками, тем самым исключив малейшее посредничество в расчётах за выполненные работы.

2. Заменяли на новые все двери выходов на крышу дома, итого 16 штук. Главная проблема старых дверей (двери-хлопушки из тонкого листового железа) была в том, что они были не герметичными из-за изначально неточно подогнанных размеров, некачественного монтажа в проём. При направленном дожде вода через щели попадала на лестничные площадки, в ремонт которых за последние два года нами вложены не малые деньги. Во-вторых, старые двери закрывались на засов или вообще на проволоку из-за невозможности закрыть на засов в следствии искривления этих дверей. В результате на крышу периодически проникали посторонние. Например, в феврале 2020 года на крышу залезли неизвестные и пытались украсть металлические решетки с окон лифтовых будок. В результате повредили мягкую кровлю над 4-ым подъездом, из-за чего при таянии снега произошло сильное затопление квартиры на 9 этаже. По действующим правилам выходы на мягкую наплавляемую кровлю должны быть оборудованы дверями в противопожарном исполнении - именно такие

двери были нами заказаны у местного производителя и установлены на крыше. Кроме того, новые двери герметичные, утеплённые и открываются исключительно ключом.

КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ

Помимо работ за счёт нашего фонда капремонта, сделана большая работа за счёт средств текущего ремонта (это разные статьи в ваших квитанциях). В 2020 году Товарищество выполнило косметический ремонт сразу восьми подъездов, а именно подъездов №№ 1, 3, 5, 8, 10, 12, 15 и 16 (16-ый подъезд доделывали уже в 2021-ом). Там были отремонтированы и покрашены стены, потолки, откосы окон, перила. По завершению покрасочных работ, на лестничных площадках были смонтированы новые светодиодные светильники. Подъезды ремонтировались со второго этажа по девятый, без первых этажей. Первые этажи нами были отремонтированы сразу во всех 16-ти подъездах в 2018 году.

БЛАГОУСТРАИВАЛИ ТЕРРИТОРИЮ

В 2020 году на северной стороне дома мы привели в порядок газон между подъездами 6 и 7, а также часть газона между подъездами 7 и 8. Изначально там пытались делать цветники жители указанных подъездов, но потом все запустили, газоны заросли. В итоге мы там всё вычистили, перекопали, выровняли, засеяли качественной газонной травой, посадили немного хвойных и декоративные кусты. Получился очень красивый газон. Но главный проект 2020 года должен был состояться на южной стороне дома, напротив центральной арки. Здесь должна была появиться новая площадка с фонтаном. К сожалению, из-за пандемии и падения собираемости платежей именно этот проект пришлось приостановить. Ремонты подъездов были главнее, все свободные деньги направлялись туда. Ситуация с собираемостью платежей начала выравниваться только осенью, но сезон был упущен. На этой площадке в итоге успели сделать следующие работы: убрали старое покрытие, выполнили земляные работы, заложили фундамент под фонтан, положили новую тротуарную плитку (причем, клали уже в зиму). Ещё смонтировали по углам площадки столбы освещения. А вот сам фонтан, а также лавки, урны на этой площадке будем устанавливать уже в 2021 году.

В 2021 году Товарищество продолжит ремонтировать общее имущество и благоустраивать придомовую территорию. Кроме того, придётся серьёзно поработать с должниками, так как в прошедшем 2020-ом из-за той же коронавирусной инфекции правительство буквально запретило применять такую эффективную меру к должникам, как отключение квартир от электроэнергии, в результате долг жителей по квартплате вырос.

Спасибо всем вам за поддержку, председатель правления ТСЖ «Дом 49» Александр Логвиненко.