

ОТЧЁТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ДОМ 49» ЗА 2021 ГОД

Несмотря на негативные факторы, очень похожие на форс-мажор, такие как увеличение в течение 2021 года в разы стоимости всех стройматериалов и продолжающаяся пандемия коронавируса, в истекшем году Товариществу удалось выполнить большинство из запланированных ремонтов, реализовать все планы по благоустройству и собрать значительный объём старых долгов жителей дома. В итоге были закрыты последние острые проблемы, связанные с износом общего имущества и сопутствующим ущербом, а финансовое положение Товарищества улучшилось.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

В 2021 году был выполнен капитальный ремонт общего имущества, а именно:

1. Был отремонтирован последний участок кровли над подъездами с 1 по 6 включительно. В предшествующие два года, зимой, во время оттепелей, крыша над этими подъездами неоднократно давала течь, в результате происходили затопления квартир, а Товариществу приходилось возмещать ущерб. В отчётном году кровля на этом участке была перекрыта двумя новыми слоями наплавленного материала на битумной основе от компании ТЕХНОНИКОЛЬ. Крышу мы ремонтировали частями по мере накопления средств, в 2018, 2019 и в отчётном 2021 году, сейчас кровля отремонтирована на 100%. С момента завершения ремонта (июнь 2021 года) каких-либо затоплений от протечек с крыши дома не фиксировалось.

2. Утеплили торец 16 подъезда, подготовили его под нанесение рисунка. В торцевых квартирах 16 подъезда было холодно, на стенах рос грибок, в некоторых квартирах обои буквально отваливались от стен. После выполненного в отчётном году утепления торца слоем минеральной ваты толщиной 100 мм. в этих квартирах стало на много теплее и комфортнее. При выполнении работ применялись качественные материалы торговой марки Saragol (грунтовка, клеевые составы, штукатурка, фасадная краска). Финишные слои выполнены с учётом того, что в последующем этот торец будет украшен рисунком. Эти работы по утеплению торца 16 подъезда оказались под угрозой срыва из-за того, что за первое полугодие 2021 года все стройматериалы подорожали в разы и к моменту поиска подрядчика мы просто не укладывались в предельную сумму 1 млн.руб., которую утвердило собрание собственников для этого вида работ по капремонту. В результате правлением Товарищества было принято решение задействовать статью «Непредвиденные расходы» нашей сметы на содержание и текущий ремонт, взять из неё недостающие 260 тыс.руб. и всё же профинансировать обещанные работы по утеплению торца 16 подъезда.

А теперь о том, что не получилось. Согласно решению общего собрания, в отчётном 2021 году мы должны были выполнить ещё капремонт лифтов на сумму 500 тыс.руб. За эти деньги планировалось поменять тяговые канаты лифтов и канаты ограничителей скорости в первых четырёх подъездах. Эти работы не были выполнены. Дело в том, что мы не искали никакого другого подрядчика для этих работ, кроме нашего давнего партнера по обслуживанию и ремонту лифтов компании Лифтэлектросервис. Лифты дело тонкое, это просто не безопасно допускать к работам по ремонту лифтов сторонних исполнителей, которые их не обслуживают в повседневном режиме. Но у компании Лифтэлектросервис был большой пакет заказов на 2021 год по другим объектам, выполнить работы у нас они не успели. Постараемся организовать эти

работы в 2022 году, заодно увеличив их объём, обновим канаты лифтов, влияющие на безопасность, не в четырёх подъездах, а минимум в восьми.

КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ ТЕХНИЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Помимо ремонтов за счёт нашего фонда капремонта, выполнялись работы за счёт средств текущего ремонта (это разные статьи в ваших квитанциях). По плану в 2021 году Товарищество должно было отремонтировать помещения нулёвок подъездов №№ 3, 7, 8, и 13 в которых у нас размещаются персонал, склады и задействованные на ремонтах подрядчики, а также помещения электрощитовых в подъездах №№ 2, 6, 10 и 14. Из перечисленных помещений не были отремонтированы только нулёвки подъездов №№ 3 и 8, и пока не закончены работы в электрощитовой подъезда №2. Задержка связана с тем, что в первом полугодии 2021 года после стремительного подорожания стройматериалов ожидали отката цен и приостановили ремонт этих помещений. Как выяснилось, зря, ничего не подешевело. Ремонт в оставшихся трёх подъездах будет доделан весной 2022 года.

БЛАГОУСТРАИВАЛИ ТЕРРИТОРИЮ

В 2021 году во дворе нашего дома был воплощён в жизнь проект, в реализацию которого изначально мало кто верил. У нас появилась новая зона отдыха с фонтаном, парковыми лавками и урнами. Также были обновлены наши старые объекты благоустройства, мы заменили на новые листы крыши атлетической беседки (площадка с тренажёрами), заменили старые железные урны у лавок на северной стороне дома на новые бетонные (итого 13 штук). На торце 16 подъезда выполнили планирование участка под последующее благоустройство, а именно завезли 30 тонн чернозёма, придали этому участку нужную форму. А ещё в отчётном 2021 году был обновлён наш временный объект благоустройства, а именно была приобретена и устанавливалась на время праздников новая новогодняя ёлка, которая была украшена тоже новой и лучшей на сегодняшний день программируемой гирляндой.

РАБОТАЛИ С ДОЛЖНИКАМИ

В отчётном году Товариществу удалось существенно сократить накопленный долг жителей дома по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Было собрано 650 тыс.руб. старых долгов, в результате просроченная задолженность жителей дома (сроком более 60 дней) сократилась с 2,1 млн.руб. до 1,45 млн.руб., что является самым низким уровнем долга с 2015 года.

В 2022 году будет продолжена работа с должниками, работа по ремонту общего имущества и благоустройству. Планируем дальше ремонтировать фасад дома (хотим утеплить торец 1-го подъезда, отремонтировать входные группы), ремонтировать лифты, обновим всю систему мусороудаления нашего дома (мусоропроводы, мусорокамеры, железные контейнеры). На придомовой территории собираемся обновить асфальт и бордюры тротуаров на северной стороне дома, перенести торчащие лестницы у подъездов с 12-го по 16-ый, создать новые дорожки и газоны.

Спасибо за поддержку, председатель правления Александр Логвиненко.