

ОТЧЕТ
председателя правления
Товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»
за 2013 год

2014 год

Отчет Председателя правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный 2013 год

Уважаемые члены товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»!

Вашему вниманию представляется «Отчет Председателя правления ТСЖ «Нежинская, 4» за 2013 год.

В 2013 году в состав правления состоял из следующих членов:

1. Красникова Наталья Николаевна (кв. 68) – Председатель правления
2. Сироткин Илья Михайлович (кв. 84)
3. Сучкова Татьяна Евгеньевна (кв. 201)
4. Бондарев Сергей Петрович (кв. 45)
5. Дрожжин Кирилл Евгеньевич (кв. 99)

Отчет Председателя правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный 2013 год

Работа правления ТСЖ «Нежинская, 4» в 2013 году

Заседания правления проводились на регулярной основе. Всего за год было проведено 9 собраний правления. Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании. По итогам принятых решений составлялись Протоколы.

При осуществлении своей деятельности правление ТСЖ придерживалось положений Устава и действующего законодательства Российской Федерации.

За договорами осуществлялся постоянный контроль. Все акты выполненных работ подписывались, после выполнения объема работ или поставки услуг в полном объеме. В случае выявления недостатков проводились работы по их устранению, уменьшалась сумма договора, в некоторых случаях расторгался договор.

Все поставщики материалов и услуг отбирались путем сравнения коммерческих предложений, и выбиралось наименьшее по стоимости.

Отчет о работах, произведенных в 2013 году

(с мая 2013 года по апрель 2014 года)

Эксплуатация многоквартирного дома:

- полный осмотр дома проводился еженедельно на регулярной основе, акты осмотра составлялись ежемесячно;
- по мере потребности проводились замены ламп, ремонт светильников (в т.ч. ДРЛ), монтаж новых светильников
- проведены ряд мер по подготовки дома к отопительному сезону, промыта системы отопления, проведена опресовка;
- проведен весенний осмотр дома, составлен акта осмотра;
- проводилась ежемесячная дератизация (обработка против блох проводилась по мере надобности);
- проведена обработка стропил огнезащитным раствором;
- проведены испытания пожарных лестниц и ограждений кровли;
- проведена утилизация ртути содержащих ламп (Экострой);
- проведена поверка средств защиты;
- проведено освидетельствование лифтов;
- проведена уборка подвала пятой парадной, выброс мусора;
- проводилась регулярная очистка кровли от снега и наледи в зимний период и период осадков;
- уборка прилегающей территории от снега, листьев и мусора;
- уборка парадных;
- проведены прочистка колодцев (Водоканал);
- проведена проверка и очистка вентиляционных каналов;
- проведена работа по выведение лифтов из реестра опасных объектов (Ростехнадзор)
- подготовлены документы для выведения из эксплуатации лифтов, включены в программу капитального ремонта по замене лифтов 2014 года, подобран проект лифтов оптимальный для данного вида шахт;
- проведены работы по оснащению квартир счетчиками учета воды, плановые замены приборов учета воды.

Проведены следующие ремонтные работы:

- замена окон (2-ой этап);
- ремонт оконных проемов;
- установка перил в 8-ой парадной;
- ремонт водосточных труб;
- ремонт вентиляционных каналов (восстановление кирпичной кладки на 7-ми этажном здании 1 и 4 парадной);
- проведено обследование фасада и произведены работы по отстукиванию, обивки лепных фрагментов, участков штукатурного слоя фасада по распоряжению губернатора Санкт-Петербурга в целях обеспечения безопасности граждан;
- ремонт крыльца 6 парадной;
- ремонт ограждения кровли дома;
- демонтаж пяти пожарных лестниц;

Отчет Председателя правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный 2013 год

- замена пожарных лестниц;
- покраска дверей и некоторых участков фасада (закрашивание надписей, нанесенных вандалами);
- замена редуктора лифтовой лебедки 3 парадная;
- замена нижнего розлива Литера Б и Г, части 7-ми этажного здания;
- 5 парадная: подвал устройство траншеи для замены лежака канализации, замена 6-ти метров лежака канализации d100 с расчеканкой раструба;
- ИТП № 2 замена обратного клапана d40 на линии ГВС;
- 9 парадная замена спец-сгона d32 на стояке ГВС;
- 9 парадная, чердак. Замена 3-х метров стояка канализации d100 с расчеканкой раструба. Монтаж 5-ти метров стояка канализации.
- 6-ая парадная, подвал. Замена 4-х метров лежака канализации d100 с расчеканкой раструба
- 7-ая парадная, подвал. Замена 4-х метров лежака канализации d 100;
- Кв. 206. Замена 2- подводящих труб d25 от стояка к радиатору;
- 6 парадная подвал. Замена 2-х метров лежака канализации d100 с расчеканкой раструба;
- 10 парадная, подвал. Замена 3-х метров лежака канализации d100 с расчеканкой раструба;
- 11 парадная, подвал. Замена 2-х заглушек d100 на лежаке канализации;
- 12 парадная, подвал. Замена 2-х метров лежака канализации d 100 с расчеканкой раструба.
- Кв. 233. Монтаж 2-х подводящих труб d25 от стояка к радиатору с заменой части стояка отопления d40. Ремонт футурки на радиаторе;
- Кв. 85 монтаж стояка канализации d100 с проходом перекрытия и выходом на крышу;
- Кв. 20 замена стояка канализации d 100;
- ИТП №2 замена сильфонного механизма регулятора температуры (PTE-21M);
- Кв. 36 замена стояка канализации;
- 1-2 парадная прочистка канализационной сети d150 от люка, прочистка 2х стояков канализации;
- 2 парадная, чердак. Замена спец сгона d3/4 на стояке Ц.О.;
- 2 парадная. Замена спец-сгона d32 на стояке ГВС;
- 1-2 парадная прочистка канализационной сети d150 от люка; прочистка 2-х стояков канализации, замена болтов на ревизии канализации d100;
- Прочистка фильтров на прямом и обратном трубопроводе на линии ГВС ИТП №2;
- Замена прокладки фланцевого соединения на линии ГВС ИТП №2;
- 5 парадная замена 4- метров лежака канализации d100 с расчеканкой раструба, замена 6,5 метров лежака канализации d50;
- Замена стояка ХВС в кв. 103-107;
- Замена части стояка ХВС в кв. 107;
- Кв. 1 монтаж перемычки радиатора, замена стояка ЦО d32 с проходом перекрытия;
- Замена стояков ХВС и ГВС с подвала 30,38, 48, 58, 68, 78;
- Замена стояков ХВС ГВС в подвале;
- Замена стояков ХВС и ГВС в кв. 103, 107, 115, 119;
- Демонтаж части стяжки пола с устройством новых отверстий под стояки ХВС ГВС в кв 111;
- Усложненный демонтаж стояков ХВС и ГВС в кв 111;
- Косметический ремонт 5-ой парадной;

Отчет Председателя правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный 2013 год

- Обращение в Водоканал по поводу провалов грунта – проведено обследование, выдано заключение, отремонтированы колодцы.
- Установление пожарной сигнализации в Правлении ТСЖ.

Ежегодная проверка знаний работников ТСЖ «Нежинская, 4»

- обучение мерам пожарной безопасности;
- проверка знаний при эксплуатации электроустановок;
- проведение обучения по охране труда;
- проведение инструктажей, ведение необходимой документации;
- проведение аттестации рабочих мест.

Текущая работа

- ведение кадрового делопроизводства;
- ведение договорной работы;
- подготовка документов для подачи исковых заявлений в суд на неплательщиков;
- работа с обращениями граждан;
- проведено обследование по заявлению собственника кв. 187 на предмет плесени в квартире.
- подано исковое заявление в суд на собственника помещений 3Н, 4Н. Решение суда: привести в проектное состояние.
- получено согласие вице-губернатора Мокрецова А.В. о передаче 7Н ТСЖ «Нежинская, 4»
- работа по земельному вопросу;
- проведение работ с собственниками по освобождению загромождений в тамбурах некоторых квартир и на лестничных маршах, выдача предписания лицам, установившим незаконно перегородки.
- подготовка положений и инструкций;
- фиксация аварий в квартирах по вине собственников;
- исследование квартир на причину выявления проблем с не достаточно высокой температурой воздуха в квартирах и отоплением;
- проверка ТСЖ Жилищной инспекцией;
- проверка ТСЖ Пожарной инспекцией;
- вступление в Ассоциацию ТСЖ.

План работ июнь 2014 год – май 2015 года

1. Согласно предписанию Пожарной инспекции до 27 февраля 2015 года необходимо устранить следующее:
 - Установить перила на первых этажах с количеством ступеней более 3х и высотой более 45 см.
 - Установить противопожарные двери на чердак 2-го типа
 - Заменить вторые двери на металлопластиковые
 - Воздействовать на собственников кв. 37, 38, 39 для оформления перегородок или их демонтажа
 - Заменить внутренние замки, установленные на перегородках свободно открываемые изнутри без ключа.
2. Оформить паспорт фасада до сентября 2014 года
3. Ремонт балконов (по необходимости)
4. Ремонт приемков Лит Б со стороны парка
5. Ремонт дымоходов у 1 и 4 парадных
6. Ремонт крылец парадных по нормативу в полтора раза больше, открываемой двери
7. Замена системы отопления Литера Б и Г по обследованию (10 парадная кв. 187 и кв. 193)
8. Ремонт фасада
9. Замена не стандартных окон в парадных на металлопластиковые
10. Ремонт канализации по обследованию
11. Замена стояков ХВС, ГВС по необходимости
12. Частичный ремонт кровли
13. Замена 4х стояков отопления 14 парадная
14. Заделка наружных откосов пластиковых
15. Замена лифтов
16. Косметический ремонт 6, 7, 10
17. Косметический ремонт 1, 2, 3 и 4 парадных (после замены лифтов)
18. Покраска дверей, части фасада в местах, которые испорчены надписями
19. Установка видео наблюдения

Выполнение работ будет производиться по наличию денежных средств.