

Отчет о работе правления ТСЖ «Союзный, 10» за 2024 г.

Представляется отчет правления ТСЖ «Союзный, 10» за 2024 г., который размещается в ГИС ЖКХ и выносится на обсуждение очно-заочного собрания ТСЖ

Далее подробнее остановимся на выполненных под руководством правления ТСЖ «Союзный, 10» работах, которые охватывают весь перечень оказываемых гражданам услуг по содержанию, администрированию, ремонту и эксплуатации многоквартирных домов (МКД), а также предоставлению коммунальных услуг.

Содержание общего имущества

Большая часть работ по разделам данной статьи выполняются практически ежедневно. К ним относятся:

1. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка общедомовых, внутренних помещений, входящих в состав общего имущества (подъездов, лестниц, подвалов, патерны, чердачных помещений).
2. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.

Эти работы производятся в соответствии с ежемесячным графиком. Особых нареканий на сбой графика за 2024 г. не было. Частные вопросы и предложения рассматриваются сотрудниками в реальном времени.

По содержанию общего имущества выполнены следующие работы:

- При подготовке к зиме (6 подъездов) произведена промывка внутридомовых систем отопления и ГВС.

- Произведена помывка дверей балконов во всем комплексе.

- по Союзному пр., д.10, выполнена очистка и просушка подвала подъезда 1 после аварии на магистральной канализации 07.01.2024 г. Аналогичная процедуру пришлось выполнять после аварии канализации в 4-ом подъезде;

Как и в прошлые года приходится промывать дополнительно теплообменники ГВС в 1 и 2 подъездах домов по С10 и С5 в феврале и мае 2024 г. Одновременно происходит и промывка внутренней системы ГВС в этих подъездах.

- В летний период пришлось ликвидировать тяжелые последствия аварии крана NAVAL Ду50 мм на чердаке (лопнул кран) над кв.249 по ул. Складская, д.5, с последующим серьезным затоплением квартиры;

- За год у нас достаточно мало было проблем в электроснабжении. Меняли с помощью вышки лампы уличного освещения и светильники около квартир. Выполнено перетягивание электрокабеля от этажного шкафа до квартирного щитка в трех квартирах №№ 219, 277 и 358 по Союзному, 10.

Достаточно незначительный выход из строя светильников объясняется тем, что их нельзя часто включать-выключать. Постоянное горение подразумевает и сохранение продолжительности их рабочего ресурса. Однако, по данным сотрудников, в наступившем году грядет массовый выход из строя светильников вследствие завершения их срока эксплуатации. Сейчас почти каждый день меняют 2-3 светильника.

По сравнению с 2023 г. уменьшилось число разбирательств жителей с администраторами.

- За год у нас всего один раз поменяли стрелу на шлагбауме. Наверное, водители к их работе привыкли, да и опыт администраторов увеличился.

В оборудовании отопления и ГВС проблем было больше, но и они решались. В частности:

- В августе, из-за образования свищей заменен участок полипропиленовой трубы, Ду75 мм длиной 1,5 м, расположенный между подвалом и первым этажом магистрального трубопровода ГВС в 3-ем подъезде по Союзному пр., д.10.

- Проведены ремонтные работы в индивидуальных тепловых пунктах (ИТП) по восстановлению надежного и герметичного соединения наружного трубопровода горячей воды с теплообменником, путем замены накидной гайки – на ГВС в Союзном, 10 – 3-ем подъезде; отопления и ГВС – в Союзном 10 в – 4-ом подъезде; и в Складской, 5 во 2-ом подъезде; в отоплении – в Складской – в 1-ом подъезде и еще раз в отоплении по Складской 5 во 2-ом подъезде.

- Проведены ремонтные демонтажно-монтажные сварочные работы по замене отрезка изгиба наружной трубы в системе отопления Складской, 5, 1-й подъезд;

- Проведены ремонтные сварочные работы по замене участка подающей нержавеющей трубы Ду50 мм, L= 1,5 м, на втором контуре в системе ГВС, в связи с образованием свищей трубы (Союзный, 10, 1й подъезд).

В 2023 году мы централизованно провели поверку квартирных приборов учета отопления. А в прошедшем году стали выходить из строя батарейки, установленные в этих приборах. Нами закупаются новые батарейки (120 шт. за год) и к ним приходится выполнять филигранную работу по припайке проводов и разъемов.

- При подготовке домов к зиме наше ТСЖ одно из первых в районе выполнило необходимые работы и получило паспорта готовности.

На придомовой территории, кроме ежедневной ее уборки за 2024 г. были выполнены следующие работы:

- В мае месяце высажены цветы в клумбы, часть цветов высадили и за пределами ограждения, окультурив территорию со стороны въезда. Всего закуплено и высажено в клумбы около 1400 петуний.

- В агротехнический период 4 раза проводился укос травы, постоянный уход за деревьями и кустарниками, их поливка, подрезка.

- На детской площадке произвели окраску и ремонт конструкций. Заменили детские качели.

- Постоянно проводится санитарная обработка подвальных помещений и контейнерных площадок от грызунов. Для борьбы с крысами здесь используются специальные ловушки, состояние которых проверяется еженедельно. Ежемесячно нам поставляется специально подготовленная

отрава для крыс и мышей, двух видов: в брикетах и зернах. У нас договор по дератизации с организацией, много лет ведущую такую работу, имеющую необходимые лицензии и сертификаты.

Весной правление обращалось с жалобой в Роспотребнадзор по поводу отсутствия работы по дератизации со стороны магазина Магнит, за нашим ограждением. Пришел нам ответ, что предупреждения Магниту сделано, а на выездную проверку у них нет оснований.

- Значительные средства у нас расходуются на выполнение работ по уборке снега (январь, февраль, март, декабрь). Здесь правление привлекает дополнительно как людские силы, так и снегоуборочную технику. Выражаем большую признательность жителю нашего комплекса, благодаря которому снегоуборочная техника убирает нашу территорию в приоритетном порядке.

- Реализуя решение собственников жилья, правлением закуплены и установлены 2 новых велопарковки на подъезды по дому по Складской, 5, на 10 велосипедов каждая. В этом году мы еще раз вынесем на голосование установки парковок в подъезды по Союзному пр., д.10.

Текущий ремонт

- Важнейшей запланированной и выполненной работой по текущему ремонту были выполненные в мае работы по ремонту асфальта, площадью 120 м², по цене 2400 руб./м², меньшей на 8% той, по которой мы их планировали и которая не превышала цену работ по конкурсному контракту подрядчика на работы с Правобережным Муниципальным образованием.

- также весной была отремонтирована асфальтовая отмостка, дома №10 со стороны Союзного пр., посередине 1-го и 2-го подъездов.

- На придомовой территории выполнен ремонт окраски большого ограждения (10 шт., наиболее поврежденных секций), газонного ограждений (полностью), окраска калиток (4 шт.), окраска полусфер;

- Отремонтированы секции ограждения, поврежденные в зимний период.

- выполнили окраску ограничительных полос на автостоянке напротив Союзного пр., д.10.

- В апреле выполнялся ремонт отделки в кв. 92 по ул. Складская, д.5 и кв. 367 по Союзному пр., д.10 после зимнего промерзания со стороны балкона. Дополнительно выполнялся еще и ремонт наружного утеплителя по кв.92.

- Дважды ремонтировали входную группу во 2-ом подъезде по Союзному пр., д.10.

- во всех подъездах обеих МКД отремонтирована отделка стен МОП на первых этажах;

- Кроме того, каждый месяц на нескольких этажах нашего комплекса ремонтировалась отделка, в частности: по Союзному, 10, по подъездам: 1-6 этажей; 2 – 3 этажа; в 3-ем – 15 этажей; в 4-ом – 3 этажа; по складской, 5 – в 1-ом – 10 этажей; во 2-ом – 5. Т.е. за год ремонтировали отделку на 42% площади этажей нашего комплекса

- По ликвидации протечек балконного остекления – отремонтировано в 3-х квартирах в 1-ом подъезде; 6-х квартирах во 2-ом и в 2-х кв. в 3-ем и в одной в 4-ом подъездах по С10;

- В августе отремонтировали 10 трещин в фасадном утеплителе в 1, 3 и 4-ом подъездах по С10.

- В мае месяце восстановили окраску цветного колера первых этажей фасадов подъездов: Союзный пр., д.10 – 3-го и 4-го; ул. Складская, д.5 – 1-го и 2-го.

За 2024 год наши лифты демонстрировали удивительно стабильную работу:

- В мае и в декабре выполнялись работы по поставке и замене двух подшипников отводного блока противовеса в двух пассажирских лифтах, по Союзному, 10.

- В сентябре во 2-ом подъезде по Складской, 5 заменили аккумулятор, предназначенный для опускания лифта и открывания дверей в случае отсутствия электричества;

- Еще в ходе текущего обслуживания менялись кнопочный модуль и моностабильный датчик.

В 2024 году правление судило за неуплату ЖКУ 9 человек на общую сумму 415438,80 руб. По всем получены судебные приказы, которые направлены судебным приставам. Большинство погасило открытое исполнительное производство. Пять человек с тех пор оплачивают квартплату вовремя и в полном объеме.

На 31 декабря 2024 г. у нас снизилась просроченная задолженность до 800.651 руб. с 1.110.594 руб., которая была год назад.

Председатель правления ТСЖ «Союзный, 10»



Боридько А.Н.