

Отчет председателя правления ТСЖ «Славбург-1»

За период с 2013 по 2014 год.

В настоящее время в штатном расписании ТСЖ числятся:

- Председатель правления
- Бухгалтер
- Электрик
- Уборщица лестничных клеток

С эксплуатирующей компанией ооо«ЛСТ» заключен договор на обслуживание:

- 1.внутридомовая система отопления,водоснабжения и хозяйственно-бытовая канализация
- 2.санитарное состояние придомовой территории
- 3.услуга консьержей
- 4.плотницкие работы

В течении 2013 года правление ТСЖ «Славбург-1» регулярно проводило собрание членов правления и принимало решения по вопросам управления домом.

Прием жильцов Председателем,Бухгалтером проводится регулярно по понедельникам и четвергам.

В этом году были выполнены следующие работы:

- восстановлены сломанные секции газонных ограждений(сварка).
- произведена зачистка,грунтовка,покраска газонных ограждений, дверей(входных в парадную,на пожарную лестницу,в лифтовой холл).
- цементирование примыкания тротуарной плитки к парпету и фундаменту дома по всему периметру(300м) и перебор тротуарной плитки в местах ее проседания(30кв.м)
- выполнен косметический ремонт в машинных(лифтовых)помещениях башни«А»и«Б» по предписанию Ростехнадзора.
- произведен ремонт восьми этажах.
- произведено бетонирование столбов, установленных у мусоросборника и спуска к пр. Славы.
- были приглашены трубочисты, для обследования вентиляционных каналов. В ходе обследования по стоякам вентиляции проблем не выявлено. Тяга каналов имеется. Оголовки дымоходов на крыше находятся в исправном состоянии.
- проведены работы по промывке сетей ливневой и хозяйственно бытовой канализации.

-проведена промывка системы противопожарного водопровода от механических включений.

-произведена перекачка пожарных рукавов.

-монтаж наружного освещения башни»А» и «Б».

-перед отопительным сезоном была произведена промывка всей системы центрального отопления компрессором. Дополнительно была произведена промывка проблемных стояков.

- проводилась промывка теплообменника химическим способом.

-произведена работа по промывке и замене фильтрующих элементов(фильтров грубой очистки,расположенных в водомерном узле).

-замена 15 манометров в ИТП(индивидуальный тепловой пункт) и теплосчетчика КМ-5/4.

-лифты застрахованы,пройден Ростехнадзор.

Придомовая территория, парапеты, тротуарная плитка вокруг дома, спуски убираются ежедневно, в том числе в выходные и праздничные дни. Муниципалы в этом году завезли землю на газоны, карусельку на детскую площадку, а также дополнительно установили нам во дворе полусферы, для того, что бы машины не заезжали на тротуарную плитку и не перегораживали проход пешеходам.

Позэтажная уборка производится ежедневно, раз в неделю моются этажи, в остальные дни влажное подметание. Первый этаж и кабина лифта моются ежедневно, дополнительно в течении дня убирают консьержи. Черная лестница моется по пятницам.

. В нашем доме часто происходят ложные включения пожарной сигнализации из за того, что жильцы курят в переходных холлах, где установлены пожарные датчики. Из за этого происходит срывание пломб на водомерных задвижках, а так же запуск системы дымоудаления.

От жильцов часто поступают жалобы на качество холодной и горячей воды. Мы, в свою очередь, обращались с жалобами в Водоканал и ГУПТЭК. В Сентябре из ГУПТЭКа приехали представители и отбирали горячую воду на вводе в ИТП для санитарно-эпидемиологической экспертизы. Воду пропускали 15 минут, а затем отбирали. По результатам анализа-вода соответствует санитарным нормам. Для обследования качества холодной воды приглашали городскую СЭС, 21 августа 2013 года в квартирах:(38,6 этаж, башня Б), (227,12 этаж башня А), (225,11 этаж, башня А), (1 этаж башня А). На основании проведенной санитарно-эпидемиологической экспертизы, качество исследованных проб холодной воды не соответствует санитарно-химическим показателям (превышение по железу) и соответствует по микробиологическим показателям.

В связи с тем, что все общедомовые системы смонтированы с использованием стальных и оцинкованных труб, качество воды в данный момент времени улучшить не представляется возможным. Пить водопроводную воду можно только после кипячения.

Регулярно проводилась и проводится работа с должниками по коммунальным платежам, что позволило снизить размер задолженности жильцов. ТСЖ участвовало и продолжает участвовать в судебных разбирательствах по должникам.

Отдельно хочу остановиться на вопросе по обеспечению нашего дома электричеством на постоянной схеме.

В этом году ТСЖ продолжало заниматься решением этого вопроса вплотную. Для того, чтобы привлечь внимание к проблеме нашего дома, ТСЖ неоднократно направляло и направляет свои обращения в письменном виде в пять инстанций (Смольный, прокуратура Санкт-Петербурга, губернатору Санкт-Петербурга, Строительный комитет и Комитет по энергетике и энергообеспечению) и ОАО « Ленэнерго». Всего было направлено около 20 письменных обращений в разные инстанции. Из них 2 напрямую Губернатору Санкт-Петербурга. Из-за этих обращений нас выгнали с совещания в Строительном комитете . Но писать и рассылать обращения ТСЖ не перестало.

Только по инициативе ТСЖ один раз в два-три месяца в Строительном комитете , Комитете по энергообеспечению и Кабельных сетях собирались совещания по обеспечению нашего дома постоянном э\снабжением. Кому интересно, тот может ознакомиться с протоколами этих совещаний в приёмные часы работы ТСЖ. Все совещания проводятся вместе с ТСЖ « Славбург» и новым Застройщиком кирпича-ЖСК « Славбург 51» . В этом году ТСЖ удалось добиться и по деньгам и по э\мощностям разграничения от этих юридических лиц. По инициативе ТСЖ было подписано дополнительное соглашение между ОАО « Ленэнерго» и новым Застройщиком , где оговорено, что ТСЖ не имеет долгов перед ОАО « Ленэнерго» и определено кто, за какие средства и когда должен вводить э\ сети в эксплуатацию. Ранее, ОАО « Ленэнерго», мотивируя тем , что договор на обеспечение э\энергией один и на наши дома и на кирпич, выставлял нам какие-то фантастические суммы, которые должно было, якобы , доплатить ТСЖ для того, чтобы включить наши дома на пост. э\снабжение.

Из-за того, что бывший Застройщик не передал в нужные организации необходимую техническую документацию очень долго решался вопрос , какие работы должны быть сделаны для ввода постоянного э\снабжения , и кто за это будет платить. ТСЖ удалось отстоять свою позицию, о том , что будет оплачивать только те работы, которые (были ранее не приняты кабельными сетями и на которых нет актов , т .е. работы, которые нужны именно для постоянного э\снабжения только наших домов. ОАО « Ленэнерго» ,Строй Комитет и новый Застройщик всячески старались заставить ТСЖ оплачивать одну треть(поровну) всех затрат, в том числе и нового Застройщика.

На настоящий момент решение вопроса о принятии домов на пост. э\снабжения находится в следующей стадии. После проведения огромного количества совещаний в кабельных сетях и необходимых испытаний кабелей установлено , что необходимо доложить 300 метров кабеля для более качественного получения электричества и безопасного его потребления, установить соединительные муфты, провести испытания кабелей, пройти Ростехнадзор. На согласование проекта, прохождение Ростехнадзора внутридомового электричества наше ТСЖ уже передало документы. Акт о технологическом состоянии ОАО «Ленэнерго» не выдаст нам до тех пор, пока не будут завершены все недоделки .Нашему ТСЖ придется тоже оплачивать ряд работ и прохождение Ростехнадзора. Этот вопрос мы неоднократно обсуждали на правлениях, разговаривали с собственниками коммерческих помещений и решили, что половину оплатят комерсанты, а остальную часть будем добовлять со статьи за рекламу общедомового имущества, экономить другие статьи, но только, чтобы не собирать с жильцов.

ТСЖ в этом году решило вопрос со сбытовой организацией по оплате э\ энергии. Удалось , ценой полугодовых переговоров с представителями ОАО « ПСК» определить период оплаты ТСЖ за потребление э\энергии и суммы начислений . Между ТСЖ и ОАО « ПСК « было подписано соглашение об оплате э\энергии и утвержден график оплаты, что можно назвать большим достижением, т.к. ТСЖ сбытовая организация

хотела заставить оплачивать долги бывшего Застройщика и постоянно вставляла палки в колеса при решении вопроса о переводе наших домов на постоянное э/снабжение. Жилищная инспекция проверяла в ТСЖ следующие мероприятия:

- осмотр лестничных клеток
 - инженерные коммуникации
 - подвальные помещения
 - кровлю
 - осмотр мест общего пользования
- Нарушений не выявлено.