***Отчет председателя ЖСК-317 о работе правления за 2011 год.***

Как считает правление нашего дома этот год – 2011 – был плодотворным в плане выполнения работ. Нам удалось произвести все намеченные работы и даже больше.

План работ правления на 2011 год состоял из:

 1. Замены и переноса вторых входных дверей и окон над ними, а также замена окон над первыми дверьми. Эта работа была выполнена и её стоимость составила 350 000 рублей (ООО «ПрогресСДеКо»)

 2. После замены дверей были отремонтированы полы в тамбурах между входными дверями и положена напольная плитка, стоимость этой работы составила 20 700 рублей (4500 руб. за 1 парадную), а затраты на материалы составили 7997 рублей.

 3. Также была произведена замена осветительной арматуры на лестничных клетках согласно правилам и нормам содержания жилого фонда и по предписанию пожарной инспекции. Стоимость электрооборудования составила 21 522 рубля 06 коп., а демонтаж старого оборудования и установка нового составила 43 740 рублей (405 рублей за демонтаж и монтаж одного светильника)

 4. Также мы планировали облагородить подходы к дому со стороны 1-ой и 4-ой парадных. Стоимость работ составила 17 500 рублей (600 руб./кв. м), а на материалы было затрачено 16 000 рублей.

 5. Произведен ремонт 1 этажа в 1-ой парадной с использованием антигрибковых растворов. Стоимость данной работы составила 7 000 рублей.

 6. Как и планировалось, были установлены информационные доски объявлений, которые обошлись кооперативу в 7920 рублей.

 Работы по замене лифтового оборудования были произведены в 2010 году, но 5 % оплата от стоимости замены лифтового оборудования была произведена в 2011 году и эта стоимость составила 477 556 рублей 70 копеек ООО «Лифтстройуправлению» за замену лифтов и 4 920 рублей 94 копейки ЗАО «Росдиагностика» за техническое диагностирование лифтов.

 На прошлом собрании я просила жильцов дать заявки на ремонт балконов, и проверить балконные ограждения особенно тех жильцов, чьи балконы расположены с южной стороны дома. Были даны 10 заявок, 8 из которых были выполнены. Их сметная стоимость составила 220 000 рублей 03 копейки. Ремонт производила организация ЗАО «Система».

 В работы на 2011 год не была запланирована смена оконных блоков на лестничных клетках, но в перспективе эти работы должны были быть произведены. И так как деньги, находящиеся на счете ЖСК позволяли начать производство этих работ, мы начали их выполнение. В 3-ей и 4-ой парадных на лестничных клетках были заменены оконные блоки на энергосберегающие стеклопакеты. Работы выполняла организация ООО «СтройМонтажСервис», стоимость этих работ составила 578 700 рублей. В помещении правления также были установлены стеклопакеты, т.к. планируется установка раздвижных решеток, разрешенных пожарным надзором. Работу выполняла организация ООО «ВинСтар», стоимость составила 28 077 рублей 01 копейка.

 В августе месяце 2011 года у нас была проведена пожарная инспекция, были выявлены недочеты, такие как: глухие решетки на окнах помещения правления – обязали снять, на лестничных клетках отсутствовали плафоны ламп освещения – обязали исправить (Замена осветительных приборов уже входила в планы ЖСК 2011 года), отсутствие огнетушителя в помещении правления – был приобретен. Основные претензии были к перегородкам на лестничных клетках – несоответствие данных перегородок нормам пожарной безопасности. В свете вышеизложенного, кооператив был оштрафован на 15 000 рублей. Недочеты, которые касались непосредственно ЖСК, мы устранили, но что делать с перегородками это большой вопрос. Следующая проверка будет произведена через 3 года, летом 2014 года, штрафы по перегородкам обещают увеличить до 150 000 рублей (за все). Т.О. перегородки надо или сносить или оформлять официально. Мы ежегодно выдаем предписания на снос или оформление перегородок, жильцам, у которых они установлены. В этом году штраф был оплачен из средств ЖСК, в дальнейшем такие штрафы будут разбросаны на жильцов, имеющих перегородки.

В плане работ на 2011 год было отмечено и производство текущих работ, которые производились вовремя и в срок, такие как:

 - В ноябре месяце была произведена капитальная уборка дома (мыли стены и полы по всей площади)

* После замены оконных рам в 3-ей и 4-ой парадных дома на лестничных клетках были помыты новые окна
* Была формовка деревьев и кустарников с южной стороны дома и со стороны фасада
* Мусорники мыли ежеквартально, засоры устраняли по мере надобности
* Лифты, стараемся содержать в чистоте, не запускать, моем часто.
* Ежемесячно происходит проверка подвалов на предмет дохлых крыс и кошек
* Дератизация подвалов один раз в месяц по договору, также в этом году летом 1 раз была произведена дезинфекция подвалов на предмет блох.

 Мы стараемся фасад здания и придомовую территорию содержать в порядке, т. к. наш дом находится в центре всех проверочных маршрутов. Приблизительно раз в месяц происходят проверки из администрации района по содержанию придомовой территории в нашем микрорайоне.

* Постоянно производится уборка придомовой территории от мусора, производится покос травы (косили 3 раза вокруг дома, 2 раза уборочную территорию)
* Производится уборка листвы (осенью и весной)
* Были окрашены входные уличные двери, произведена окраска мусороприемников, дверей мусорников, закрашивание граффити по периметру дома.
* Весной, после таяния снега была произведена сварка ограждения вдоль дома и покрашена
* Убираем мусор и снег (зимой) с козырьков над входами в парадные
* При необходимости производим вызов аварийной по лифтам, застревание (особенно 3-я парадная)
* Был заменен отвод канализации в подвале 4-ой парадной под квартирами 178, 179, отремонтирован отвод канализации во 2-ой парадной под квартирой 57, заменен кусок трубы канализации в квартире 8.
* Были зацементированы трещины на лестничных пролетах в доме
* Была изготовлена и установлена новая лестница в 3-ем подвале
* Были установлены розетки в 3,5,7 и 9 щитках
* После замены вторых входных дверей были приведены в порядок электрические и домофонные сети.

В обслуживающую организацию АНО «МСР» за прошедший период поступили заявки от жильцов дома:

* Сантехником было принято и выполнено 245 заявок от жильцов (течь радиаторов, засоры, ремонты и замены компактов, замена стояков ХВС и ГВС, установка счетчиков и др.)
* 25 раз вызвалась аварийная по сантехническим и электрическим работам.
* Замена ламп накаливания по мере надобности 357 штук.
* Замена и ремонт автоматов в электрощитках
* Профилактические осмотры щитков, гл. щитка ежеквартально
* Электриком были приняты и выполнены все заявки от жильцов (замена розеток, смена пакетников, повесить люстру и др.)
* Профилактический осмотр подвальных и чердачных труб ежеквартально
* Плотником были выполнены 40 заявок от жильцов. Также общедомовые заявки: закрыты форточки на зиму в подвалах и на чердаке и другое
* Ремонт домофонов, вторых входных дверей особенно в 3-ей парадной.
* Подготовка к зимнему сезону: расконсервация отопления, промывка дома, сдача дома перед осеннее-зимним сезоном.

Как обычно выполняется повседневная работа, такая как:

* Ежедневный осмотр дома
* Оформление справок для ПИБа, ГБР и выдача справок по требованию жильцов.
* Прием жильцов
* Работа с должниками. В этом году был подан судебный иск на собственника квартиры 138. Иск ЖСК-317 был удовлетворен, в данный момент должником занимаются судебные приставы.
* Ежемесячно ЖСК-317 получает талоны, счета-фактур на вывоз мусора
* Ежемесячно происходит сбор показаний счетчиков воды по-квартирно (сейчас в доме установлено 119 счетчиков воды)
* Ежемесячно снимаются показания с общедомовых электросчетчиков и общедомового счетчика холодной воды и подаются в соответствующие организации
* Оформление и перезаключение договоров
* Ежегодно происходит страховка лифтового оборудования
* Ежегодно заключается договор на проверку вентшахт дома и непосредственно проверка.
* Постоянно ведется работа по документообороту с организациями-поставщиками услуг, такими как ГУП «Водоканал», ОАО «ТГК-1», ООО «ЛСУ - Сервис», Северный РТУ, ЗАО «Интэкс», ООО «ПетербургГаз» и др.
* По просьбе жильцов 4-ой парадной ведется работа с Муниципальным образованием №72 и администрацией Фрунзенского района по вопросу асфальтирования дороги и огромной лужи, образующейся перед входом в парадную во время дождя и таяния снега.
* Правление в этом году собиралось два раза.

Это те работы, которые были произведены в 2011 году.

***План работ на 2012 год.***

На 2012 год предлагаю следующий план работ:

1. Закончить замену старых оконных блоков на энергосберегающие стеклопакеты в 1-ой и во 2- ой парадных на лестничных клетках. Стоимость работ будет составлять приблизительно 570 000 рублей.
2. Продолжить ремонт балконов у жильцов по заявлениям. В правлении уже находятся 3 заявления на этот год. Стоимость работ будет составлять 100 000-150 000 рублей.
3. Доделать дорожки тротуарной плиткой со стороны 1-ой парадной (снять старую и положить новую и проложить плитку по косой до гаража). Стоимость работ приблизительно 50 000 рублей.
4. Заменить дверь пожарного выхода. Стоимость приблизительно 30 000 рублей.
5. Установить раздвижные решетки на окна в помещении правления (800 рублей с кв. метра)
6. У нас есть предложение от ООО «Элком-Сервис» (обсл. ПЗУ) установить видео домофоны. Общедомовые домофоны будут установлены бесплатно – внизу на первых входных дверях, вместо имеющихся. Квартирная видеотрубка – платная, полная её стоимость с установкой – 6000 рублей. Кто не захочет устанавливать видеотрубку, то старые трубки будут работать как раньше, но к ним будет всего один бесплатный ключ, остальные ключи можно будет приобрести за 120 руб. за штуку. Благодаря установке этой системы снизится возможность проникновения не прошеных гостей.
7. Создать интернет сайт, где можно будет просматривать интересующую информацию. Адрес сайта будет вывешен на доске информации.
8. Продолжить работу с должниками и подать исковое заявление в суд на собственников квартир 3 и 183.
9. Подготовка дома к осеннее-зимнему сезону, сдача дома.
10. Производство текущих и ежедневных работ по содержанию дома и придомовой территории.
11. Работа с организациями поставщиками услуг и районной и городской администрации.