***Отчет председателя ЖСК-317 о работе правления за 2012 год***

Этот год выдался не простым из-за изменения порядка начисления оплаты коммунальных услуг. Раньше отопление оплачивалось равными долями в течении 12-ти месяцев. По новому постановлению № 354 оплата за отопление будет производиться в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета, т.е. летом, когда нет подачи тепла на дом, в графе отопления будут стоять нули - это июль, август, сентябрь и октябрь. Оплачивая равными долями жильцы никогда не задумывались сколько теплоэнергии потребляет дом во время отопительного сезона, поэтому возникло много вопросов почему такая большая квартплата за отопление в декабре и январе. По статистике привожу самые расходные месяца по отоплению:

**2007** год тариф 487,68 рублей за 1 Гкал без НДС (18%)

Январь 426,7 Гкал

Февраль 519,6 Гкал

Март 340,2 Гкал

Апрель 317,2 Гкал

Итого за 2007 год 3238,68 Гкал

**2008** год тариф 550,85 рублей за 1 Гкал без НДС (18%)

Январь 399,2 Гкал

Февраль 393,0 Гкал

Март 357,4 Гкал

Апрель 304,18 Гкал

Итого за год 2819,8 Гкал

**2009** год тариф 674,35 рублей за 1 Гкал без НДС (18%)

Январь 376,3 Гкал

Февраль 391,4 Гкал

Март 345,6 Гкал

Апрель 340,3 Гкал

Итого за год 2825,56 Гкал

**2010** год тариф 788,98 рублей за 1 Гкал без НДС (18%)

Январь 494,08 Гкал

Февраль 494,98 Гкал

Март 374,52 Гкал

Апрель 289,25 Гкал

Итого за год 3013,84 Гкал

**2011** год тариф 889,83 рублей за 1 Гкал без НДС (18%)

Январь 459,5 Гкал

Февраль 432,12 Гкал

Март 342,08 Гкал

Апрель 261,19 Гкал

Итого за год 2822,63 Гкал

**2012** год тариф с июля 12г. 943,22 рубля за 1 Гкал без НДС (18%), с сентября 12г. 995,76 рублей за 1 Гкал без НДС (18%),

Январь 387,09 Гкал

Февраль 513,4 Гкал

Март 334,45 Гкал

Апрель 269,49 Гкал

Итого за год 2935,58 Гкал

В августе месяце 2012 года у нас была проведена очередная пожарная инспекция. Претензии были к перегородкам на лестничных клетках, т.к. перегородки не соответствуют нормам пожарной безопасности. В свете вышеизложенного, кооператив был оштрафован на 3 000 рублей. И я, как официальное лицо не выполнившее предписание по сносу перегородок была осуждена административно. Мы ежегодно выдаем предписания на снос или оформление перегородок, жильцам, у которых они установлены. Были такие ситуации когда один из собственников квартир несет бумагу о том, что он не устанавливал эти перегородки, а покупал квартиру уже с ними, или когда один из собственников не против снятия перегородки. Мы просим договариваться со своими соседями самим и по письменному заявлению мы снесем перегородку силами ЖСК.

Большая просьба к собственникам имеющим водосчетчики. Подавать данные вовремя для соответствия показаний счетчиков собственников с общедомовым прибором учета. В этом году был создан сайт ЖСК-317 (жск-317.рф), на который можно подать показания воды. Правление предлагает произвести проверку водостчётчиков в квартирах, при отказе в проверке составляется акт и вода будет начисляться по тарифам.

В 2012 году проводились следующие ремонтные работы по текущему ремонту:

1. ООО «ВинСтар» замена оконных блоков на стеклопакет на лестничных клетках 1 и 2 парадных

- 489 352 рублей.

2. ЗАО «Седьмое измерение» ремонт водомерного узла с установкой водосчетчика с импульсным выходом. Сдача водомерного узла инспектору ГУП «Водоканал Спб». Замена первой задвижки.

- 74 386 рублей 07 коп.

3. ИП Филатов, мойка и дезинфекция мусоропроводов

- 31 600 рублей 00 коп.

4. ООО «ИНТЭК», дверь металлическая 1 шт. - 19 900 рублей.

5. ООО Арсеналь», решетки раздвижные - 11 000 рублей.

В 2012 году проводились все необходимые работы по текущему содержанию дома и придомовой территории, такие как:

- В октябре месяце была произведена капитальная уборка дома (сметали пыль с потолков, мыли стены и полы)

- Окна в парадных дома весной были помыты

- Мусорники мыли ежеквартально, засоры устраняли по мере надобности

- Лифтовое оборудование стараемся не запускать , мыть по необходимости.

- По мере загрязнения моем почтовые ящики

Придомовую территорию пытаемся 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 4 раза вокруг дома и 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

- Была произведена формовка деревьев и кустарников на принадлежащей ЖСК территории

- Герметизация швов, стыков и примыканий жестяных элементов вентшахт

- Демонтаж спутниковой антенны, флагштоков, скрутка проводов

- Проверка подвалов на предмет дохлых крыс и кошек - ежемесячно

- Дератизация подвалов один раз в месяц по договору, также в этом году летом 3 раза была произведена дезинфекция подвалов на предмет блох полностью и 2 раза частично.

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

- Сантехником было принято и выполнено 283 заявки от жильцов (засоры, ремонты и замены компактов, замена стояков ХВС и ГВС, установка счетчиков и др.)

- По общедомовому имуществу: профилактический осмотр подвальных и чердачных труб производится ежеквартально, во время отопительного сезона снятие параметров с элеваторных узлов производится еженедельно.

- 11 раз вызывалась аварийная по сантехническим и электрическим работам.

- Электриком были приняты и выполнены 175 заявок от жильцов (замена розеток, смена пакетников, повесить люстру и др.)

- По общедомовому имуществу: замена автоматов в электрощитках по мере надобности

- Профилактические осмотры щитков, гл. щитка ежеквартально

- Замена люминисцентных ламп по мере надобности

- Плотником были выполнены 37 заявок от жильцов.

- По общедомовому имуществу: закрыты форточки на зиму в подвалах и на чердаке, была зацементирована трещина на стыке мусорника с фасадом дома у второй парадной, ремонт железа на крыше на вентшахтах, ремонт дверей выхода на чердак.

- Подготовка к зимнему сезону: расконсервация отопления, промывка дома, сдача дома перед осеннее-зимним сезоном.

- Ремонт домофонов. 28 заявок было принято и выполнено фирмой «Элком-Сервис» и 8 заявок было выполнено фирмой «Эльтон», т.к. произошла смена обслуживающей организации в связи с ненадлежащим качеством выполнения работ фирмой «Элком-Сервис».

Как обычно выполняется повседневная работа, такая как:

- Ежедневный осмотр дома

- Оформление справок для ПИБа, ГБР и по запросам.

- Прием жильцов

- Работа с должниками

- Получение талонов, счетов-фактур на вывоз мусора (ежемесячно)

- Сбор показаний счетчиков воды (сейчас в доме установлено 131 счетчик воды)

- Также снимаются показания с общедомовых электросчетчиков и общедомового счетчика холодной воды и подаются в соответствующие организации (ежемесячно)

- Ежегодно оформляются и перезаключаются договора со сторонними организациями: страхование лифтового оборудования, договор на замеры сопротивления изоляции электрических сетей, договор на трубочистные работы, договор на проведение работ по выполнению оценки соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования и многие другие.

- Постоянно ведется работа по документообороту с организациями - поставщиками услуг, такими как ГУП «Водоканал», ОАО «ТГК-1», ООО «ЛСУ», Северный РТУ, ЗАО «Интэкс», ООО «ПетербургГаз» и др.

Вот такие работы были выполнены в этом году.

***План работ на 2013 год.***

На 2013 год предлагаю следующий план работ:

1. Снять с колориферов щиты и привести под ними все в порядок.
2. Частично отремонтировать 3 и 4 парадные.
3. По гарантии пробовать добиться замены вентелей отопительной системы на чердаке.
4. Продолжить работу с должниками и подать исковое заявление в суд на собственников квартир 32 и 44.
5. Подготовка дома к осеннее-зимнему сезону, сдача дома.
6. Производство текущих и ежедневных работ по содержанию дома и придомовой территории.
7. Перезаключить договора с ГУП «Водоканал», ОАО « ТГК-1», свет
8. Работа с организациями поставщиками услуг, районной и городской администрацией.