Отчет председателя ЖСК-317 о работе правления за 2010год.

В 2010 году в нашем доме были проведены следующие работы. Среди них особо крупными можно назвать замену стояков ХВС и ГВС и систему центрального отопления чердачного и подвального помещения, а также замену лифтового оборудования. ЖСК провел эти работы благодаря тому, что своевременно узнали о программе «Реконструкции и капитального ремонта» производимой за счет федерального бюджета с долевым участием ЖСК. Подавали документы и дефектные ведомости на замену не только системы ХВГ, но и замену лежака холодного водоснабжения, замену канализации, а также замену ливнестоков, но не прошли по конкурсу, Т.О. нам была предоставлена возможность и денежные средства на замену стояков ХВС и ГВС и лифтов, но с лифтами было не так просто. Как Вы все помните этой проблемой мы начали заниматься с 2002 года. Заменить наше лифтовое оборудование обещали сначала в 2005 году, потом в 2006, а в итоге заменили только в 2010 году. По первичной сметной ведомости ГУ ЖА Фрунзенского р-на наше лифтовое оборудование поставили на модернизацию (это обновление лифта, ремонт) вместо положенной реконструкции (полная замена) и выделили всего 7 000 000 рублей. На наше заявление о том, что лифты не подлежат модернизации, а нуждаются в полной реконструкции нам было отвечено: «Производите реконструкцию 2-х лифтов. А ещё 2 меняйте за свой счет, иначе можете не попасть в программу совсем». Тогда мы обратились в Жилищный комитет и непосредственно к губернатору Матвиенко В.И. за содействием. Лишь после этого произошел пересмотр сметы в пользу реконструкции лифтов с увеличением выплаты денежных средств до необходимых 11 000 000 рублей.

За ходом работ и приемкой следили представители ростехнадзора.

 ЖСК-317 выплатил 5% от уточненных смет за выполненные работы. Сумма составила за стояки и Ц.О.- 147 250 рублей, а за лифтовое оборудование -

477 556руб. 70 коп.

Остальные работы были произведены за счет ЖСК, такие как

1. ремонт розлива холодного водоснабжения - сумма ремонта составила
* 305 780 рублей 48 коп.
1. ООО «Лайнер»
* заменил загрузочный клапан мусоропровода -20 шт.

-замена шибера мусоропровода - 4 шт. на сумму - 142 152 рублей

1. ОАО «РСУ № 3» (тех. Обслуживание и ремонт лифтов) – произвел корректировку представленной ЖСК-317 сметной документации на замену лифтового оборудования по адресу Пражская 37-3
* 18 ООО рублей 00 коп.
1. Был заключен договор на зимний период времени на механизированную уборку трактором дороги с северной стороны дома на сумму 27 ООО рублей.
2. ООО «АНО «МСР» произвело оклейку балконов в 4-х квартирах (кв. 33,49,196,230) - 17 843 рубля 00 коп.
3. В 2010 году мы работали с ОАО «Садово-парковое хозяйство «Фрунзенское»» вызывали инженера, который составил акт на основании которого мы смогли получить порубочный билет для возможности сруба некоторых деревьев, а также организация произвела скелетную вырезку дерева около 4-ой парадной и вырубила два дерева с южной стороны дома - эта работа была выполнена за - 11 111 рублей 48 коп.
4. По предписанию жилищного комитета в прошедшем году мы занимались изготовлением и оформлением пожарной декларации стоимость которой составила 7 500 рублей.

В 2010 году проводились все необходимые работы по текущему содержанию дома и придомовой территории, такие как:

-После замены стояков ХВС и ГВС, после реконструкции лифта была произведена капитальная уборка дома (сметали пыль с потолков, мыли стены и полы)

-Было произведено остекление окон, вставили 10 стекол

-Окна и оконные рамы в парадных дома были помыты

- Производили покос травы (2 раза вокруг дома, 2 раза на уборочной территории, производилась уборка придомовой территории от мусора)

-Формовка деревьев и кустарников с южной стороны дома и со стороны фасада

-Уборка листвы (Осенью и весной)

-Устранение засоров в мусорниках

-Мытьё мусорников ежеквартально

-Проверка подвалов на предмет дохлых крыс и кошек - ежемесячно

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

-Окраска входных уличных дверей, внутренних дверей, окраска дверей мусорников, закрашивание граффити по периметру дома.

-Уборка мусора и снега с козырьков над входами в парадные

- 2 раза за зиму заказывали дополнительную чистку дороги от снега

-В этом году была проведена проверка вентиляции дома, а также в квартирах по заявкам жильцов (147,101,59,80,184)

-Замена общедомового электросчетчика лифтового оборудования и поверка электросчетчика коммунального освещения

-Вызов аварийной по лифтам, застревание

-Страхование лифтового оборудования

-Заменен регулятор температуры в элеваторных узлах и обратные клапана

- Были отремонтированы два отвода канализации в подвале 2-ой и 4-ой парадных

 -В прошлом году для председателей и бухгалтеров ЖСК проводились бесплатные месячные курсы повышения квалификации при Администрации Фрунзенского района. Я и наш бухгалтер прослушали эти курсы и получили соответствующие сертификаты.

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

 - Сантехником было принято и выполнено 341 заявка 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 315 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 51 заявка: Закрыты форточки на зиму в подвалах и на чердаке, установка разбитых стекол во 2-ой, 3-ей и 4-ой парадных и другое

- Ремонт домофонов. 20 заявок мастер выполнил, выезжая на наш дом

- 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 по запросам.

- Прием жильцов

 - Работа с должниками

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

- Сбор показаний счетчиков воды (сейчас в доме установлено 115 счетчиков воды)

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

- Оформление и перезаключение договоров

- Постоянно ведется работа по документообороту с организациями - поставщиками услуг, такими как ГУП «Водоканал», ОАО «ТГК-1», ОАО «РСУ №3», Северный РТУ, ЗАО «Интэкс», ООО «ПетербургГаз» и др.

- Правление в этом году собиралось три раза

План работ правления на 2011 год

1. Заменить и немного перенести вторые входные двери и окна над ними, а также окна над первыми дверями.
2. Отремонтировать полы в тамбурах между входными дверями.
3. Заменить осветительную арматуру на лестничных клетках согласно правилам и нормам содержания жилого фонда (светодиодные лампы)
4. Облагородить подходы к дому со стороны 1-ой и 4-ой парадных.
5. Ремонт 1 этажа в 1-ой парадной
6. Уже в процессе работа по закрыванию подвальных окон
7. Хотелось бы установить доски объявлений в парадных дома.
8. Подготовка к осеннее-зимнему сезону (сдача дома, промывка отопления др.)
9. Текущий ремонт (замена электроавтоматов, лампочек, уборка территории, вывоз мусора и др.)
10. Работа с должниками