***Отчет председателя ЖСК-317 о работе правления за 2014 год.***

Мы собрались вместе, чтобы отчитаться перед Вами о проделанной работе в 2014 году, обсудить вопросы, которые включены в повестку дня собрания.

Начнем с отчета председателя о проделанной работе в 2014 году:

В 2014 году в нашем доме были проведены работы, не относящиеся к повседневным - это

1. Косметический ремонт 1, 2 и 4 парадных, ремонт 2-х элеваторных и водомерного узлов.

2. Установка систем охранного видеонаблюдения.

3. Гидроизоляция козырьков трех балконов (кв. 49, кв.51, кв.129) проведенная ООО «АНО «МСР»

4. Монтаж и пусконаладка уличного освещения ООО «ИТ- Сети».

Со стоимостной оценкой вышеуказанных работ Вас ознакомит ревизионная комиссия.

Проводились такие работы, как:

* Замена ламп накаливания по мере необходимости.
* Замена и ремонт автоматов в электрощитках
* Профилактические осмотры щитков, гл. щитка ежеквартально
* Профилактический осмотр подвальных и чердачных труб ежемесячно
* Осуществлены работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период 2014-2015 гг.
* Проведена промывка трубопроводов, стояков отопления.
* Произведена замена вышедших за время эксплуатации термометров в элеваторных узлах.
* Проведена проверка и устранение неисправностей всех стыковых соединений канализационных трубопроводов, трубопроводов ливневки.
* Установка п/я ящиков для показаний приборов учета по воде.
* Установка поручня в 4-ой парадной.
* Цементирование фановой трубы в подвале под кв. 178.
* Покраска цоколя здания.
* В мусороприемниках были установлены ультразвуковые приборы для борьбы с крысами.

Как обычно выполняется повседневная работа, такая как:

* Еженедельный осмотр дома
* Оформление справок для ПИБа, ГБР и выдача справок по требованию жильцов.
* Прием жильцов
* Ежемесячно ЖСК-317 получает талоны, счета-фактур на вывоз мусора
* Ежемесячно происходит сбор показаний счетчиков воды по-квартирно (сейчас в доме установлено почти 170 счетчиков воды)
* Ежемесячно снимаются показания с общедомовых электросчетчиков и общедомового счетчика холодной и горячей воды, отопления 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.

Предполагаемые работы на 2015 год:

1. Отремонтировать мусороприемники.
2. Изменить систему подачи горячей воды на рециркуляционную.
3. Люминесцентные лампы в парадных дома заменить на светодиодные, с дневным отключением.
4. Завезти землю на газоны (11 квартал стоит на 2015 год в программе по благоустройству)
5. Продолжить работу с должниками.
6. Подготовка дома к осеннее-зимнему сезону, сдача дома.
7. Производство текущих и ежедневных работ по содержанию дома и придомовой территории.

5. Работа с организациями поставщиками услуг, районной и городской администрацией.

Нельзя не упомянуть и то, что не изжиты окончательно и продолжают быть актуальными проблемы с оплатой жильцами коммунальных услуг. Так, общую картину портят 5 злостных неплательщиков. Еще владельцы квартир 20 имеют задолженность от 3 до 6 месяцев. И человек от 30 до 50 имеют задолженность по 1 месяцу, т.о. примерная задолженность по квартплате составляет приблизительно 1 200 000 рублей ежемесячно. Работа с должниками ведется, но не всегда успешно. Разговоры с должниками и выписывание предупреждений не всегда приводят к положительным результатам. Предлагаю должникам, имеющим задолженность более 4 месяцев и должникам с «забытой» задолженностью отключать антенну телевидения, а злостным должникам отключить горячую воду и подавать на них в суд.

Многие жильцы забывают подавать показания приборов учета воды. Большая просьба не забывать подавать показания воды в срок до 7 числа следующего месяца.

Мы должны помнить, что наш дом – это наше с вами общее имущество. Некоторые жители имеют иждивенческое отношение к тому, что находится за дверью его квартиры. В коридоре на лестничной площадке можно курить, сорить, плевать, ведь кто-то уберет. Порой мы проходим мимо актов вандализма и боимся сделать замечание нарушителям. А ведь порядок и безопасность в нашем доме зависит только от нас с вами.

По-прежнему хотелось бы, чтобы жители дома принимали активное участие в благоустройстве дома, озеленении его, оформлении клумб, по возможности выходили на субботники.

Основная задача, которая стоит перед правлением ЖСК - это техническая эксплуатация и содержание дома.

ЖСК – самый эффективный, самый приближенный к нуждам жильцов и самый внятный, поддающийся контролю способ управления. В настоящее время все члены правления имеют огромный опыт в работе правления. Хочу выразить благодарность правлению ЖСК-317 за проделанную работу, ревизионной комиссии, которая тоже участвовала в работе дома. И жильцам неравнодушным к делам нашего дома.

Хотелось бы, чтобы все жильцы помнили, что мы живем в общем для нас доме. Мы несем за него ответственность. Это наша непосредственная среда обитания, наша собственность. Давайте вместе делать наш дом комфортнее и чище. Давайте уважать людей, которые работают для нас.

Завершаю свое выступление с благодарностью за внимание и доверие, которое оказывалось мне жильцами дома.

Работа председателя довольна трудная психологически, а Ваша поддержка - это самое важное условие для преодоления трудностей.

3. Ознакомить присутствующих со сметой доходов и расходов на 2015 год для её утверждения (зачитать и пустить по рядам), смета прилагается.

4. Утверждение размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома.

Предлагаю утвердить размеры платы каждого собственника помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долей каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество исходя из утвержденной общим собранием членов ЖСК-317 сметы доходов и расходов ЖСК на 2015 год. Утвердить, что размеры платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются равными размерам платы за соответствующие виды работ и услуг, установленным распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.08.2012 № 235-р.

5. Предлагаю ознакомиться с новым Уставом ЖСК-317 и утвердить его (Зачитать и пустить по рядам), Устав прилагается.

6. Прием в члены ЖСК-317, исключение из членов ЖСК-317, список прилагается.

7. Утверждение даты переноса капитального ремонта крыши региональным оператором. (2026 год).

Председатель ЖСК-317 подпись Бакалова В.О.