

ОТЧЁТ

Председателя Правления ТСЖ «Миракс Парк» о проделанной работе за отчётный период и работе правления

В соответствии с Уставом ТСЖ, Жилищным Кодексом РФ, Законами, актами РФ, ТСЖ проводит очередное отчётно-перевыборное собрание членов нашего Товарищества. На сегодняшний день в нашем Жилом Комплексе 894 квартиры, 31 нежилое помещение. Также 273 помещения в 5 корпусе (не сданном в эксплуатацию), с допуском будущих владельцев на проведение ремонтных работ и проживание.

С 1 декабря 2010 года управление ЖК осуществляется непосредственно ТСЖ с привлечением Подрядных организаций с функциями технического, санитарного обслуживания, уборкой помещений общего пользования, благоустройства помещений и прилегающей территории. Для функционирования непосредственно структуры управления в штат ТСЖ принято 4 человека (Администратор ТСЖ, Юрист, Бухгалтер, Паспортистка).

Правление состояло из 13 человек (6 из них были выведены из Правления по личным заявлениям): Аничкин А. В. - 5 корпус, Беницевич А. Ю. - 1 корпус, Демидов Е. В. - 4 корпус, Станкевич С. В. - 1 корпус, Павликова О. Е. - 2 корпус, Литвинцева Е. Н. - 2 корпус, Илиева Х. А. - 2 корпус.

Ревизионная комиссия состояла из 3-х человек: Элиас Раид, Длугач В.Я., Лейчук Н. В.

Правление собиралось не менее 1 раза в три месяца, в соответствии с Уставом Товарищества.

Все вопросы связанные с эксплуатацией ЖК, а также заключения договоров с энергоснабжающими и другими подрядными организациями, решались коллективно членами правления ТСЖ.

На настоящее время ТСЖ заключены договоры со следующими организациями:

1. ОАО «Мосводоканал» - на поставку холодной воды и приём сточных вод;
2. ООО «Комфорт в Столице» - техническое обслуживание всех инженерных систем и текущий ремонт общего домового имущества;
3. ООО «Комфорт и Столица» - санитарное обслуживание, уборка мест общего пользования, благоустройство прилегающей территории;
4. ООО «Комфорт в Столице» - агентский договор на сбор наличных средств за ТО и коммунальные услуги;
5. ООО «Комфорт и Столица» - агентский договор на сбор наличных средств за ТО и коммунальные услуги;
6. ЧОП «Дельта Форс ВВ» - на охрану ЖК и придомовой территории;
7. ОАО «Мосэнергосбыт» - на поставку электроэнергии для общедомовых нужд;
8. ОАО «МТК» - на поставку тепловой энергии в горячей воде;

При заключении договоров члены правления принимали активное участие в определении ценовой политики, на собрания правления приглашались руководящие лица подрядных организаций. Все подрядные организации (за исключением ресурсоснабжающих) работают по УСН (упрощённой системе налогообложения), что позволяет снизить затраты на содержание общего имущества в пересчёте на 1 кв. метр жилого и нежилого помещений.

В ЖК силами подрядных организаций осуществляется круглосуточное дежурство технического персонала, что позволяет оперативно реагировать в случае аварийной ситуации.

По результатам общего собрания 21 апреля 2011 года были установлены размеры обязательных платежей за техническое обслуживание и содержание общего домового имущества, благоустройство прилегающей территории, размеры целевых взносов и произведён перерасчёт начислений с 01 декабря 2011 года.

В соответствии с планами работ и поступлением целевых взносов, была спроектирована и

введена в эксплуатацию система автоматизированного сбора данных по водоснабжению и теплоснабжению; в связи с недобором средств на техническую экспертизу, а также замечаниями юристов по эффективности использованию результатов, экспертиза качества и полноты выполненных работ не проводилась (не использованные средства могут быть решением общего собрания направлены на иные цели).

В течении лета 2011 года были проведены работы по ремонту и благоустройству. Данные мероприятия не были предусмотрены сметой, они производились совместно с эксплуатирующей организацией, субподрядными организациями на дополнительно полученные средства :

- Проведена полная замена напольного покрытия входной группы 4-го корпуса;
- Произведена частичная замена водоприемных решеток;
- Произведена гидроизоляция и ремонт кровли 2-го корпуса;
- Произведен частичный ремонт тротуарного покрытия «сухого ручья»;
- Установлена система контроля доступа в первую очередь паркинга;
- Произведена установка видеокамеры в лифтовом холле 3-го корпуса;
- Изготовлены и размещены велосипедные стойки в первой очереди паркинга;
- Произведена посадка «живой изгороди» (боярышник) вдоль забора по улице Академика Анохина;
- Установлена калитка для выхода на улицу Академика Анохина;
- Проводятся мероприятия по экономии энергоресурсов паркинга:
 - а) произведен перевод одностарифного трехфазного электросчетчика на многотарифный учет,
 - б) в качестве эксперимента на одном из участков паркинга установлены светильники с датчиком движения и звука.

На подписании договор с ОАО «Мосэнергосбыт» на электроснабжение мест общего пользования четвертого корпуса.

В стадии подписания договор с ЗАО «Океан банк» на прием платежей за услуги по обслуживанию комплекса и коммунальные ресурсы с 0 % для жителей комплекса.

Проводится работа по взысканию долгов с неплательщиков. В настоящее время в работе 8 дел.

В отчёте эксплуатирующей компании вы можете подробно ознакомиться с перечнем проведённых работ и предоставленных услуг.

Выполнение сметы доходов и расходов отражено в отчёте ревизионной комиссии.

Кадровая политика:

Для решения текущих задач ТСЖ на работу в 2010-2011 году приняты на работу юрист (в дальнейшем договор был заключён с Адвокатской конторой) , Администратор ТСЖ и бухгалтер.

Консьержи:

Услуги консьержей в ЖК предоставляются силами ЧОП в соответствии с заключенным договором. Ограничение доступа в корпуса 1, 2, 3 осуществляется системой контроля доступа по пластиковым картам. Запуск системы контроля доступа в 4-м корпусе задерживается в связи с невыполнением застройщиком ЗАО «СК Строймонтаж» обязательств по монтажу данной системы в соответствии с проектом (ориентировочная стоимость не выполненных работ — 900000 — 980000 рублей)

Проблемы нашего ЖК

Всем известно, что наш ЖК, несмотря на ввод в эксплуатацию 1, 2, 3, 4 корпусов, является объектом незавершённого строительства. Застройщик ЗАО «СК Строймонтаж» за последнее 2года не только не ведёт работ по достройке ЖК, но и не устраняет недоделки. Такие как запуск системы автономного энергоснабжения (сумма необходимая для завершения порядка 16 миллионов рублей — долг перед субподрядчиком), из-за чего в декабре 2010 года несколько жильцов оставались запертыми в лифтах и возникла угроза «разморозки» систем водо- и теплоснабжения, противопожарной системы, требующие электроснабжения для работы насосов; подогрев кровок кровли и козырька противопожарной отсечки для исключения образования

наледи и сосулек. Также в связи с тем, что не введены предусмотренные проектом специальные электрощитовые, электроснабжение нежилых помещений (офисов, магазинов, кафе и др.) производится от общедомовых электрощитов, в результате чего затраты на электроэнергию за данные помещения относятся на общедомовые нужды. Так же застройщик не проводит никаких работ по устранению недостатков (строительный брак) и недостатков проявившихся во время эксплуатации (гарантийные обязательства), существенные из них такие, как трещины, протечки в остеклении; протечки по периметру корпусов, кровли, приводящие к повреждению отделки внутренних помещений; некачественное покрытие в сданной в эксплуатацию части паркинга. Перечень недоделок и недостатков кочует из года в год, а акт по ним, по 4-му корпусу застройщик и вовсе отказывается подписывать.

Также хочу обратить ваше внимание на нарушение подрядными организациями, проводящих ремонт в жилых помещениях, условий и порядка (в частности времени) проведения данных работ что мешает проживанию другим жителям ЖК, а так же нарушение собственниками порядка перепланировки и переустройства своих помещений. Новые правила, вступившие в действие с 01 декабря 2011 года, не упростили (как многие думают), а лишь упорядочили проведение данного вида работ — так работы связанные с переустройством помещений (электрика, сантехника, слаботочка и др.) в силу особенностей нашего ЖК (квартиры без отделки) требуют проведение проектных работ и выполнение их организациями, имеющими на это право.

Заключительная часть

Отчётно-перевыборное собрание состоится 20 декабря 2011 года в форме очного присутствия. В случае если данное собрание не состоится в очной форме по причине отсутствия кворума, то в соответствии со статьёй 47 часть 1 данное собрание, с этой же повесткой дня будет проведено в заочной форме, о чём вы будете оповещены дополнительно.

Убедительная просьба принять активное участие в данном собрании. Только ваше непосредственное участие позволит сделать жизнь в нашем жилом комплексе комфортнее!

С уважением председатель Правления ТСЖ «Миракс Парк»

Беницевич А. Ю.