**ОТЧЕТ**

председателя правления ТСЖ «Статус»

за период с 01.03.2021 по 01.03.2023 г

Принят на расширенном заседании правления 01.04.2023.

 За отчетный период проводилась работа по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в домах №139/2, 139/3 по ул.Немировича-Данченко в соответствии с Постановлением правительства РФ №290 от 03.04.2013, согласно утвержденных тарифов на содержание и текущий ремонт, плана проведения текущего ремонта, штатного расписания, сметы доходов и расходов, утвержденных общим собранием собственников 19.03.2021 года в очно-заочной форме.

Для надлежащего содержания общего имущества пролонгированы договора:

- обслуживание приборов учета энергоресурсов;

- проведение дератизации;

- поставку энергоресурсов;

- проведение начислений за содержание и текущий ремонт;

- обеспечение обслуживания расчетного счета.

Заключен договор на техническое, аварийно-диспетчерское обслуживание со специализированной организацией ООО «Содружество».

Выполнены работы по текущему ремонту:

- произведен повторный ремонт подъезда №3 дома 139/2;

- закончен ремонт 10 подъездов (4 – в 139/2, 6 – в 139/3);

-произведена замена участка магистрального водопровода горячего водоснабжения длиной 3,5 погонных метров в доме №139/2;

- установлены новые козырьки на подъездах 3, 4, 5 дома 139/3;

- произведена замена канализационного выпуска с подъездов 5, 6 дома 139/3;

- выполнены работы по спилу и вывозу аварийных деревьев от домов 139/2 (в том числе тополя, разрушающего новую крышу на доме 139/2) и 139/3;

- в рамках субботника проведена окраска игрового оборудования детской площадки и лавочек дома 139/3;

- отремонтированы чугунные канализационные стояки с заменой на пластик в 5-и квартирах в подъезде 6 дома 139/3, в 2-х квартирах в подъезде 4 дома 139/2 путем применения герметизирующего состава.

- дважды на домах проводилась чистка фановых труб от намерзшего льда из-за низких температур, для ликвидации в квартирах верхних этажей запаха канализации. В качестве эксперимента была проведена доработка одной трубы в 5 подъезде дома 139/2, что дало положительный эффект. Этот опыт применим ко всем трубам, работы запланируем на лето.

Регулярно проводились работы по дератизации и дезинфекции помещений специализированной организацией.

В летнее время регулярно проводилось скашивание отрастающей травы на придомовой территории.

 В зимнее время проводилась регулярная уборка снега с привлечением специализированной техники. В связи с изменением конструкции крыш на доме 139/2 пришлось дважды за сезон привлекать специализированную организацию (промышленных альпинистов) для сбрасывания снега с крыши с последующей механизированной уборкой сброшенного снега, на доме 139/3 – только один раз в районе 1 и 2 подъезда с обратной стороны дома.

Для подготовки к отопительному сезону был проведен комплекс работ по промывке и гидроиспытаниям теплоузла. Получен паспорт готовности домов к отопительному сезону.

Подача тепла в дома прошла без задержек строго по графику. Но уже на следующий день после подачи тепла из-за аварии на магистрали тепло было отключено, в связи с неудовлетворительной подготовкой нового поставщика тепла к отопительному сезону нам пришлось пережить небывало холодную осень и начало зимы. Бесконечные отключения тепла и понижение режимов подачи тепла в дома из-за аварий на теплосетях принесли нам много холодных дней.

Все лето боролись с подтоплением подвала 6 и 5 дома 139/2. Виновник – МУП Горводоканал. Ими был отремонтирован люк колодца, заглушена труба старого ввода, отремонтирована задвижка в колодце пожарного гидранта. Но вода сочится, летом будем герметизировать ввод на доме.

Организован прием и передача показаний ИПУ воды, электроэнергии.

Обеспечен доступ в личный кабинет на сайте ЖКХ.НСО для получения исчерпывающей информации о начислениях и платежах, счетчиках воды, задолженности по содержанию и текущему ремонту. При изменении начислений единый платежный документ раскладывался по почтовым ящикам.

 Осуществляется обслуживание сантехником и электриком заявок собственников. Электрик опытный, с высшим образованием, аттестован на IV группу допуска по электробезопасности. Обслуживание и ремонт общедомового оборудования, выполнение заявок собственников по сантехнике осуществляется специализированной организацией ООО «Содружество» по договору, прием заявок осуществляет диспетчер организации круглосуточно.

Организована регулярная уборка, в том числе влажная, подъездов и лестничных клеток домов.

 Во всех подъездах установлены информационные доски с информацией о телефонах работников ТСЖ и аварийных служб, порядке работы ТСЖ, инструкции о пожарной безопасности. В каждом подъезде – табличка о запрете курения в подъезде.

На субботники развешивались объявления с приглашением на участие. Закупались мешки в необходимом количестве, закуплен шанцевый инструмент, своевременный вывоз собранного мусора осуществлялся за свой счет.

Продолжалось благоустройство с разбивкой клумб и высадкой цветов на территории домов №139/2 и 139/3.

В рамках весеннего субботника произведена окраска лавочек у подъездов дома 139/3, игрового оборудования у дома 139/3. На доме 139/3 в субботнике приняли участие рекордное число проживающих, даже те, кто снимает квартиры в нашем доме. Силами собственников дома 139/3 был проведено празднование встречи Нового года для детей младшего школьного возраста, на которое были приглашены детишки близлежащих домов. Новогодняя елка была украшена игрушками, которые были изготовлены самими детишками и их родителями, Дед Мороз и Снегурочка провели игры и конкурсы с подарками от Деда Мороза.

*На 20.03.2021 г*. задолженность жильцов за жил.услуги была- **222265,00 руб**

 *На 20.03.2023 г*  задолженность жильцов за жил.услуги составила **298301,82 руб.**

По дому 139/2 при снижении количества должников с 14 квартир до 8 квартир задолженность выросла на 32104,60 руб.

|  |  |
| --- | --- |
| № квартиры | Сумма долга (руб) |
| 12 | 52476,05 |
| 24 | 39491,99 |
| 35 | 27391,08 |
| 44 | 41496,15 |
| 65 | 36303,36 |
| 77 | 51282,91 |
| 86 | 5928,06 |
| Итого по дому | **254369,60** |
| Прирост  | **32104,60** |

 По дому 139/3 при снижении количества должников с 14 квартир до 2 квартир задолженность снизилась на 1494,78 руб

|  |  |
| --- | --- |
| № квартиры | Сумма долга (руб) |
| 24 | 42409,21 |
| 80 | 1523,01 |
| Итого по дому | **43932,22** |
| Снижение  | **1494,78** |

 Снижение числа задолжников было достигнуто исключительно за счет убеждения. Что касается квартир, где задолженность не падает, а даже растет, начата работа по взысканию долгов со злостных должников, заключен договор с юристом, имеющим многолетний опыт успешного взыскания долгов ЖКХ.

С должников будут взысканы и долги, и судебные издержки.

В течение отчетного периода все заявки, поступающие от жителей домов, выполнялись оперативно и в полном объеме.

Председатель правления ТСЖ «Статус» П.П.Степус