

Протокол заседания правления № 7

25.01.2024 г.

г. Красногорск

Присутствующие члены Правления: Трофимов Г.А., Константинова Я.Э., Бондаренко Л.В., Кузнецов В.И.

Повестка заседания:

1. Отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2023 года: октябрь-декабрь 2023г.
2. Отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2023 года: июль-сентябрь 2023 г.

По Вопросу № 1. Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» 4-й квартал 2023 года: октябрь-декабрь 2023г.

Отчет о работе Председателя Правления:

1. Проведение общего собрания собственников 05.10.2023г.- 05.11.2023г.
2. Организация запуска отопления в жилые и нежилые помещения.
3. Работа с должниками по погашению задолженности. Результат – оплата долгов.
4. Работа с Рузским РО по поводу выполнения условий договора (вывоза мусора).
5. Оформление актов ввода приборов учета ХВС и ГВС.
6. Выдача предписаний об обеспечении доступа к стоякам для замены резьб (всего 95 кв.)
7. Продолжение работы с «Этелма» по замене элементов питания в приборах учета ТЭ по гарантийным обязательствам, получены элементы питания (16 шт.) на вышедшие из строя приборы учета.
8. Работа по погашению задолженности ТСЖ по взносам на капитальный ремонт за 2022г.
9. Подбор персонала ТСЖ, размещение объявлений, собеседование (консьержи, дворник).
10. Организация работы по восстановлению работоспособности шлагбаумов: ремонт и наладка шлагбаумов № 1,2,4. Заключение договора на обслуживание шлагбаумов на 2024г
11. Приобретение материалов и оборудования для выполнения услуг по содержанию и ремонту МКД. Заключение договоров на поставку материалов и оборудования.
12. Работа с АО «Мосэнергосбыт» по вопросу замены электросчетчиков и ввода АСКУПЭ.
13. Подготовка и заключение договоров на оказание услуг ТСЖ с новыми собственниками.
14. Взаимодействие с администрацией Красногорска по вопросу уборки и содержания придомовой территории (уборка листвы и снега с территории вдоль гаража и со стороны набережной).
15. Участие в выездных совещаниях с администрацией Красногорска по вопросу реконструкции набережной в части исключения из проекта площадки для выгула собак, переноса туалета на средний ярус, расширения детской площадки.
16. Взаимодействие с председателем Совета депутатов городского поселения Красногорск Хаткевичем Н.Т. по вопросам реконструкции набережной, межевания.
17. Взаимодействие с участковым уполномоченным по вопросам нарушения правопорядка в доме, по поводу порчи имущества (стрелы шлагбаума)
18. Взаимодействие с ГИБДД по поводу нарушения ПДД водителем автомобиля, который повредил ограждение, стрелу шлагбаума.
19. Участие в работе комиссий по обследованию состояния кровли, резьбовых соединений.
- 20.

Отчет о работе инженера и технической службы:

№ п./п.	Выполненная работа за 4 квартал 2023 года
	АВАРИЙНАЯ РАБОТА
1	Ликвидация засоров канализации в 3,5,6,8 подъездах
2	Выявление и ликвидация затопления подвального помещения, устранение причины.
	ПЛАНОВЫЕ РАБОТЫ
1	- Ежедневный обход и проверка состояния тепло-водо-снабжающего оборудования
2	- Уборка территории от мусора, снега, наледи
3	- Контроль за системой отопления (очистка технических помещений от мусора и посторонних вещей, очистка подтеков и ржавчины на стояках и квартирных гребенках).
4	- Очистка от мусора и снега кровли козырьков над входами
5	- Смет крошки и мусора с мягкого покрытия кровли (октябрь-ноябрь).
6	- Наблюдения за температурным швом дома
7	- Ежедневный обход подвала и тех. этажа с проверкой протечек
8	Контроль и настройка параметров работы инженерных систем дома
9	Организация работы консьержной службы (пропускная система, уборка подъездов)
	ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ
1	Герметизация швов и отверстий в фундаменте дома со стороны подвального помещения
2	Сварочные работы по ремонту ограждения 1,7,8 подъездов
3	Локальный ремонт кровли кв.47
4	Герметизация температурных швов на техническом этаже
5	Ремонт плитки входной группы в подъезд 6
6	Ремонт окна в подъезде №5
7	Ремонт замка входной двери подъезда №8
8	Устройство дополнительного порога подъезд №3
9	Устройство дополнительных стеллажей на складе ТСЖ
	ЭЛЕКТРИКА
1	Замена люминесцентных ламп на светодиодные в лифтовых и квартирных холлах на этажах. Подъезды 6,7,8.
2	Устройство переключателей на входе в подвал.
2	Восстановление освещения в подвальных и технических помещениях
3	Замена диф-автомата в 177 кв., кв.126,
4	Ревизия электрических щитков во всех квартирах и общедомовых щитовых. Удаление мусора из щитков, проверка и протяжка контактов.
5	Замена элементов питания в индивидуальных приборах учета отопления
6	Снятие и передача показаний приборов учета электроэнергии
7	Замена люминесцентных ламп на светодиодные в подвальном помещении и техническом этаже
8	Утепление коммуникаций отопления в подвальном помещении
9	Установка пожарной сигнализации в подвальном помещении
10	Замена ламп освещения и светильников подъезды 1,2,5
	САНТЕХНИКА
1	Переделка и усиление крепежа канализации и ливневой канализации по всем подъездам на техническом этаже и подвальном помещении

2	Укрепление трубопроводных трасс канализации в 3-8 подъездах подвальных помещений
3	Замена датчиков давления кв.172
4	Прочистка канализации в консьержной 2 подъезда
5	Ремонт изоляции трубопроводов отопления в подвальном помещении
6	- замена резьб (отводов полотенцесушителей) на стояках горячего водоснабжения
7	- замена и опломбирование счетчиков ГВС и ХВС в квартирах 19,73,75
8	Снятие и передача показаний водосчетчиков и теплосчетчиков
9	- проверка и регулировка подачи ХВС кв.172
10	- проверка и регулировка ГВС кв.104
11	- запуск отопления кв.177
12	- замена сгонов в подвальном помещении подъездов 1,4,5,6,8
13	- ремонт теплосчетчиков ВИСТ. Поверка теплосчетчика ВИСТ на нежилые помещения и ГВС
14	- замена прокладок теплосчетчиков на нежилых помещениях 4 сыра, КБ, Кондитерская
15	- устранение течи полотенцесушителя и прочистка засора кв.37
16	- настройка системы отопления после подачи теплоносителя
17	- продолжение работ по укреплению конструкций системы канализации
	ПРОЧЕЕ
1	Техническое обслуживание и ремонт трактора: проверка электрической системы, зарядка аккумулятора, протяжка контактов, замена переходника гидравлической системы на отвал, замена гидравлической жидкости, замена бачка и форсунки омывателя лобового стекла, замена подметальных щеток.
2	Поддержка работы сайта ТСЖ, программы 1С
3	Установка дополнительных парковочных столбиков возле контейнерной площадки для ограничения стоянок автотранспорта
4	Ремонт теплосчетчика ВИСТ, ремонт расходомеров, проведение поверки ПУ
5	Контроль и обслуживание системы видео наблюдения проездов вокруг дома.
6	Заключение договора на установку и обслуживание видеодомофона в 5 подъезде.
7	Установка дополнительных ковриков противоскольжения в подъездах 2,3,6,7,8
8	Установка ковриков противоскольжения у входов в подъезды 1-8
9	Ремонт и подготовка инструмента к зимнему периоду
10	Ремонт снегоуборщика собственными силами
11	Монтаж вентиляции технического помещения теплового пункта
12	Ремонт и обслуживание трактора собственными силами
13	Монтаж предупреждающих табличек в арках
	СЕЗОННАЯ РАБОТА
1	Уборка проезжей части и парковок вокруг дома от грязи, листьев, снега, наледи
2	Уход за цветниками и газонами, пересадка, обрезка, подкормка (октябрь-ноябрь).
3	Установка и укрытие роз и других теплолюбивых растений лутрасилом.
4	Стрижка деревьев и кустарников, обрезка высоких деревьев (октябрь-ноябрь).
5	Обработка тротуаров противогололедными средствами
	РЕМОНТ ШЛАГБАУМОВ
1	Ремонт и регулировка шлагбаумов № 1,2,4
2	Замена поврежденной стрелы шлагбаума № 4, настройка оборудования
3	Ремонт механического привода шлагбаума №1
4	Установка дополнительного ограничительного столба у ограждения шлагбаума №1
5	Ремонт ограничителя защиты стойки датчика шлагбаума №2

Голосование: Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2023 года: октябрь-декабрь 2023 года.

ФИО	За	Против	Воздержался
Трофимов Г.А.	✓		
Бондаренко Л.В.	✓		
Константинова Я.Э.	✓		
Кузнецов В.И.	✓		

Голосовали: «ЗА» 4 ; «ПРОТИВ» — ; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» —

Принятое решение: Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» 4-й квартал 2023 года: октябрь-декабрь 2023г.

Вопрос №2. Утвердить отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2023 года: октябрь-декабрь 2023 г. Бюджет 2023 г.

	ПЛАН	НАЧИСЛЕНО	ПОЛУЧЕНО	примечание
ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ	4 квартал			
Водоотведение (ИПУ)	210 000,00 Р	234 944,57	239 798,21	
Вывоз мусора	252 882,69 Р	251 306,19	276 161,96	
Вывоз мусора доплата за 2022г.			226 941,37	
Отопление ДПУ (среднегодовое)				
Подогрев воды для ГВС (ИПУ)				
Служба консьержей	576 957,00 Р	649 893,15	647 664,99	Увеличение з/пл
Домофон	21 600,00 Р	22 419,35	24 185,80	Новый домофон в 5 подъезде
Охрана	43 200,00 Р	43 158,71	48 638,07	
Содержание и текущий ремонт	1 903 485,00 Р	1 901 411,32	2 124 501,80	
Холодная вода (ИПУ)	150 000,00 Р	159 086,05	166 714,46	
Холодная вода для ГВС (ИПУ)				
Доп. услуги	30 000,00 Р			
Доход от аренды рекламных мест	32 400,00 Р	32 400,00	32 400,00	
Размещение рекламы на фасаде здания	6 000,00 Р	6 000,00	5 500,00	
ОДН электрика	148 824,39 Р	148 673,87	157 062,11	
Обслуживание шлагбаумов		62 700,00		
ИТОГО	3 375 349,08 Р	3 511 993,21	3 949 568,77	
капитальный ремонт		578 598,64	577 453,46	
Комиссионное вознаграждение ТСЖ		5 964,84	6 812,58	
пени		1 088,13	6 122,75	
		4 097 644,82	4 539 957,56	

План-фактный анализ по затратам ТСЖ за период с 01.10.2023 по 31.12.2023

Статья затрат	4 кв. 23		
Источник	План	Факт	Отклонение
Регистратор			
Взносы на Содержание и ТО	1 989 108,47	2 157 760,67	-168 652,20
Внеплановые расходы (возмещаются из аренды	29 250,00	8 530,00	20 720,00
в т.ч			
перерегистрация ККМ на 36м		6 500,00	
извещатель пожарный дымовой ИП 21-03К ДОКА		2 030,00	
ГСМ ,почта, телефон	4 999,97	4 999,50	0,47
Диспетчеризация шлагбаума	34 500,00	23 000,00	11 500,00
Доплата консьержам	158 250,00	159 021,66	-771,66
Материалы и ремонт	175 000,03	154 205,00	20 795,03
Налоги	191 449,50	213 200,33	-21 750,83
Обслуживание шлагбаумов (ремонт и замена	25 000,03	22 980,00	2 020,03
Оплата труда	375 000,00	493 517,58	-118 517,58
Программно-техническое обеспечение,обновление 1С	25 000,03	49 606,46	-24 606,43
Расходы на обслуживание трактора	4 999,97	10 322,50	-5 322,53
Содержание лифтов + ТО	149 749,97	139 191,52	10 558,45
Технический персонал	770 908,97	808 091,00	-37 182,03
Услуги кредитных организаций	15 000,00	14 578,18	421,82
Хозяйственные и канцелярские расходы	17 500,03	56 516,94	-39 016,91
Юридические услуги (в т.ч. госпошлины)	12 499,97		12 499,97
Коммунальные услуги	710 323,78	615 833,35	94 490,43
Водоснабжение	325 000,03	411 788,47	-86 788,44
Вывоз мусора	252 882,47	204 044,88	48 837,59
Электроэнергия	132 441,28		132 441,28
Обслуживание подъездов	641 757,47	713 060,34	-71 302,87
Взносы на охрану	43 200,00	43 200,00	0,00
Домофон	21 600,00	19 790,00	1 810,00
Услуги консьержей	576 957,47	650 070,34	-73 112,87
Специальные программы ТСЖ	140 000,06	84 250,00	55 750,06
Замена батареек в индивид. теплосчетчиков	75 000,00	84 250,00	-9 250,00
Капремонт и восстановления шлагбаума №3	25 000,03		25 000,03
Экспертиза и ремонт арок	40 000,03		40 000,03
Итого	3 481 189,78	3 570 904,36	-89 714,58

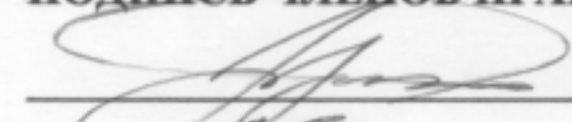
Голосование: Утвердить отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» 4-й квартал 2023 года: октябрь-декабрь 2023г.

ФИО	За	Против	Воздержался
Трофимов Г.А.	✓		
Бондаренко Л.В.	✓		
Константинова Я.Э	✓		
Кузнецов В.И.	✓		

Голосовали: «ЗА» 4; «ПРОТИВ» —; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» —

Принятое решение: Утвердить отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» 4-й квартал 2023 года: октябрь-декабрь 2023г.

ПОДПИСЬ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ:



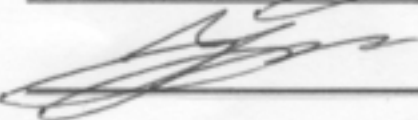
Трофимов Г.А



Бондаренко Л.В.



Константинова Я.Э



Кузнецов В.И.