

ПРОТОКОЛ

заседания правления ЖСК № 45

г. Армавир

ул. П.Осипенко, дом 112

28.12.2018г.

Присутствовали: члены Правления- Городецкая Е.И., Резенкова Е.И., Клевцова Н.Н., Щарафутдинова Т.А., Яровая В.В. председатель ЖСК №45 – Моц О.В. Кворум имеется.

Повестка дня:

1. Итоги работы за 2018год.
2. Целевые взносы.
3. Тариф на содержание дома.

По первому вопросу слушали Моц О.В.:

Деятельность ЖСК №45 направлена на обеспечение качественных условий и комфортности проживания граждан-собственников и членов ЖСК №45. Основными задачами ЖСК являются надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг.

За отчетный период в 2018году были проведены следующие работы:

1. Техническое обслуживание:

- регулярные профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ.

2. Технический ремонт дома:

- проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояние мест общего пользования, кровли, подвала;

- проверка индивидуальных приборов учета (ХВС, ГВС), контрольные снятия показаний ИПУ;

Все работы по подготовке дома к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам проводились согласно графика и актов осмотра здания. Все работы выполнены в полном объеме

3. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения:

- подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону;

- мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка и очистка грязевиков, вентилей, задвижек, промывка/опрессовка системы ЦО и ГВС;

- сдача теплового узла ООО « Краснодар Теплоэнерго» и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону.

4. Обслуживание системы холодного водоснабжения:

- проверка общедомового счетчика ХВС;

- профилактические осмотры систем ХВС и канализации :

- устранение неисправностей; устранение засоров;

- ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков ХВС и передача показаний.

5. Система энергоснабжения:

- контроль состояния приборов электроснабжения расположенных в местах общего пользования;
- ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения; -
- проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения;
- замена ламп освещения;
- ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков эл.энергии и передача показаний.

6. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства

- освидетельствование и техническое обслуживание лифтов, профилактические осмотры, устранение мелких неисправностей.

7. Обслуживание систем вентиляции:

- проведена проверка вентиляционных каналов по всем 3 подъездам.
- обследование систем вентиляции.

8. Текущий ремонт:

Для поддержания технического состояния коммуникаций жилого дома в исправном состоянии в течение года проводились работы предупредительного характера, в т.ч. профилактические мероприятия:- чердачных помещений; - кровли;

- ремонт участков водопровода ХВС и ГВС ,
- промывка и опрессовка системы;
- прочистка канализационных каналов;
- проведена дезинсекция и дератизация подвалов в соответствии с графиком;
- проводились регулярные осмотры крыши дома, чердаков, подвала и их уборка

9. Дополнительные работы:

- заключены прямые договоры на поставку коммунальных ресурсов между собственниками жилья и РСО;
- подготовлены документы для перехода на прямые договоры (справки, свидетельства, их копии);
- установлены камеры видеонаблюдения в подъездах и во дворе дома;
- заменены лифты по программе капитального ремонта;
- обучение на курсах по лифтовому оборудованию;
- работы по содержанию придомовой территории (покос, ремонт лавочек , детской горки, уход за зелеными насаждениями)

10. Одной из основных задач ЖСК, как организации, является обеспечение собственников помещений качественными коммунальными и жилищными услугами (теплоснабжение, г/в, х/в, водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов).

Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями у ЖСК заключены договоры. Перечень организаций можно посмотреть на сайте в системе ГИС ЖКХ.

За отчетный период все системы коммунального хозяйства в МКД работали в штатном режиме. Задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями имеется, проведена работа с должниками, количество их уменьшилось.

11. Организационно-административная работа:

1. Осуществлена подготовка и проведение общего годового отчетно-выборного собрания .
2. Проведена ревизия финансовой деятельности ЖСК за прошлый период.
3. Систематически в соответствии с графиком осуществлялась подготовка документации и сдача отчетности в налоговый орган, ПФР, медстрахование , органам соцзащиты.
4. Ведется реестр собственников и членов ЖСК, а также реестр зарегистрированных жильцов
5. В целях исполнения ФЗ № 209 от 21.07.2014 г. «О государственной информационной системе ЖКХ» до 01.07.2016 зарегистрировались в системе ГИС ЖКХ, получили ключ электронной подписи и средства криптографической защиты, начали работу по заполнению в системе ГИС ЖКХ необходимых форм и обязательной информации.
6. Ежемесячно осуществлялась доставка квитанций по оплате коммунальных услуг жителям в почтовые ящики.
7. Выдавались жителям справки в соцзащиту, ведутся лицевые счета и осуществляется прием коммунальных платежей .
8. Осуществлялся прием населения 2 раза в неделю.
9. Проводилась работа по жалобам и заявлениям
10. Заседания Правления в 2018 г. не проводились. Все работы проводились по плану, утвержденному на ОС, поэтому не было необходимости собирать правление .
11. Осуществлялась ежедневная и текущая работа по проверке работы уборщиков, вывоза мусора, работа слесаря и т.д..
12. Контролировалась исправность работы лифтов, интернет-провайдеров, домофона, доводчиков дверей.
13. Направлялись жителям дома извещения об истечении сроков поверки счетчиков ГВС и ХВС, необходимости проведения поверки и представлении документов для заключения прямых договоров.

12. Претензионно-исковая работа:

-Проводилась регулярная работа с должниками. Должникам направлялись предупреждения, уведомления, проводилась информационная работа, регулярные телефонные контакты, личные беседы. На сегодняшний день у нас имеются один крупный должник, (кв.29)

13. Информационная работа: На протяжении всего года велась работа по информированию жителей: в квитанции по оплате коммунальных услуг, на информационных досках в подъездах. Регулярно вывешивались объявления, а также полезная информация для жителей дома.

14. Планы на 2019 год:

Дому 28 лет. Кровля козырьков не менялась все это время, а срок службы 11–12 лет. Свое она уже отслужила и частичный ремонт уже не дает положительных результатов, На покрытии появились пузыри. Правление приняло решение вынести вопрос о полной замене кровли козырьков на общее собрание собственников . Это требует дополнительных финансовых затрат.

Решили: : считать работу председателя и правления удовлетворительными.

Голосовали: «за» - единогласно.

По второму вопросу повестки: слушали Моцо.В. :

вся работа по содержанию общего имущества , о которой было сказано выше, была проведена за счет целевых взносов согласно решению общего собрания от 23.06.2018г. (и решений ранее проведенных ОС – так было изначально). В тариф квартплаты у нас не входят никакие работы по содержанию дома. Проводились необходимые работы и по факту проведения работ в квитанции распределялась сумма для оплаты за эти проведенные работы пропорционально занимаемой площади на основании счетов , Актов выполненных работ, чеков , договоров, приказов. На основании внутридомовых Актов выполненных работ были оплачены работы , выполненные жильцами дома- за регулировку отопления, покос травы на придомовой территории, уход и полив зеленых насаждений, покраска лавочек и столов во дворе дома, юридические услуги и др. путем уменьшения квартплаты на различные суммы.(Акты выполненных работ прилагаются)

Напомню, что в тарифе присутствуют расходы на ОДН и по итогам за год была возвращена жильцам сумма 54 тыс, руб. - как экономия средств.

Решили: информацию приняли и одобрили.

Голосовали: «за» - единогласно.

3. По третьему вопросу повестки дня: слушали Моц О.В.: С начала 2019 года произойдет индексация на 1,7% тарифов на ЖКУ для населения. В связи с этим у нас также увеличивается тариф на КР в целях содержания ОИ на 1,7% (ОДН). И будет составлять 3,77 руб/кв.м (было 3,70).

В тариф также перенесем отдельно стоящую строку в квитанции по обслуживанию счетчиков и диспетчеризацию лифтов, т.к. это входит в содержание ОИ. В итоге, тариф составит 13,69 руб/кв.м

Решили: утвердить тариф на содержание ОИ в сумме 13,69руб/кв.м до общего собрания, где будет рассмотрен вопрос о тарифе на предстоящий период.

Голосовали: «за» - единогласно

Члены Правления

Городецкая Е.К.

Резенкова Е.И.

Клевцова Н.Н.

Щарафутдинова Т.А.

Яровая В.В.

Председатель ЖСК № 45

Моц О.В.

