**Приложение №2**

к протоколу общего собрания

**ОТЧЕТ**

**о деятельности Правления ТСЖ «Твин Писк»**

**в период январь-август 2024 года.**

За отчетный период выполнена следующая работа:

Основными приоритетами в работе в прошедшем году были

1) благоустройство нашего дома и прилегающей территории

2) комплексная подготовка дома к эксплуатации в зимний период

3) предоставление качественных коммунальных и других услуг

4) обеспечение комфортного и безопасного проживания.

Все работы, проведенные в 2024 году, осуществлялись в рамках сметы доходов и расходов ТСЖ утвержденной на общем собрании членов ТСЖ.

Подробная информация о поступлениях и расходовании денежный средств с расчетного счета ТСЖ по статьям сметы содержится в Приложении №3 «Исполнение сметы»

Предлагаю для рассмотрения ряд работ, выполненных в течении года.

**Техническое обслуживание**

Работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту дома осуществлялись на основе заключенных и пролонгированных договоров.

Следует отметить, что техническое обслуживание всех инженерных систем здания проводилось в соответствии с Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 27.03.2023) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Этот вид деятельности подразумевает работы по контролю и поддержанию инженерных систем здания в работоспособном состоянии.

Все работы по подготовке дома к осенне-зимнему периоду проводились согласно, графика проведения работ.

Проведена плановая подготовка теплового узла и инженерных сетей к отопительному периоду.

В надлежащее сроки был сдан тепловой узел надзорной организации

**Из наиболее значимых проведенных работ следует отметить:**

**1. Замена розлива горячего водоснабжения на 11 этажах башни А, Б., 23-24 этаже башни А и 24 этаже, башни Б** **(сумма контракта 183600,00)**

**2. Произведена замена воздушных фильтров для системы вентиляции паркинга. После замены произведен запуск системы вентиляции (сумма контракта 24000,00)**

**Содержание и текущий ремонт**

В рамках Уставной деятельности и Плана по содержанию и текущему ремонту общего имущества проводились непрерывная работа по предоставлению жилищно-коммунальных услуг

Проведены практически все необходимые работы по содержанию помещений входящих в состав общего имущества:

-проводился регулярный осмотр всех помещений и инженерных систем и обеспечение их безопасного состояния

-коммунальные услуги предоставлены надлежащего качества

-противопожарная система и система дымоудаления работали в штатном режиме

-уборка мест общего пользования и уборка территории проводились регулярно

-сезонные работы (уборка снега, полив газонов, покос травы) проведены в срок

**Из наиболее значимых проведенных работ следует отметить:**

**1.Ремонт 10 открытых балконов (монтаж жестяных отливов, 2 балкона окраска ограждений балкона) исполнитель ИП Савельев С.В сумма контракта 400 000,00**

**Благоустройство территории**

Работы, запланированные в бюджете на 2024 выполнены не в полном объеме. К сожалению, из-за возникших проблем с легализацией ограждения установить забор вокруг контейнерной площадки не удалось. Работы по установке ограждения вокруг контейнерной площадки перенесены на 2025 г.

**Из наиболее значимых проведенных работ следует отметить:**

**Произведен ремонт покрытия пешеходных дорожек общей площадью 99,65м2 (дорожка к калитке на Димитрова и дорожка к детской площадке (ИП Солнцев В.В., сумма контракта 428 635,00)**

**Электротехнические работы**

Непрерывно, как ранее, так и сейчас, осуществляется контроль за надлежащим состоянием приборов электроснабжения, по мере необходимости производилась замена ламп и светильников. Под постоянным наблюдением находится работа ГРЩ, где периодически, в соответствии с графиком производятся контрольные замеры на внутридомовых электроприборах.

**Правлением ТСЖ, для организации безаварийной работы ГРЩ и ГРЩ-паркинг было принято решение о заключении договора на техническое обслуживание с ООО «Лисстрой», стоимость договора 6000,00, оплата ежемесячно.**

**Сантехнические работы**

Под непрерывным вниманием обслуживающего персонала находятся системы центрального отопления, водоснабжения и водоотведения.

Заявки, поступающие от жителей, выполнялись и выполняются согласно регламента, в установленные сроки.

Стоит отметить, что аварийных ситуаций на сетях в квартирах стало значительно меньше после проведенной, на 90% замены стояков ХВС и ГВС.

|  |  |
| --- | --- |
| Предельная сумма договора | 4485000 |
| *Выполненные работы* | *ИТОГО* |
| Квартирные стояки (210 квартир) | 4 305 893.00 |

К сожалению, у нас есть собственники, которые категорически отказываются от проведения работ в их квартирах.

Стыковки стояков, которые остаются под их квартирами, способствуют возрастанию риска затопления нижерасположенной квартиры. Каждое такое соединение может быть причиной разгерметизации стояка.

**В настоящий момент работы по замене стояков невозможно завершить из-за следующих квартир: 133, 141, 155, 188, 206, 217.**

Правление ТСЖ ТВИН ПИКС в наступающем году планирует получить доступ в квартиры для замены стояков с помощью судебных постановлений.

Обращаем Ваше внимание, что если до начала работ при возникновении аварийных ситуаций на стояках отвечало ТСЖ, то к моменту окончания работ по капитальному ремонту ответственность несет сам собственник.

**В связи с систематическими засорением канализационного выпуска башни «А» было принято решение об организации работ по ремонту этого канализационного выпуска ООО «КСС» (сумма контракта 492 000,00).**

В дальнейшем после проведения работ запланирована передача сетей на баланс города.

Сейчас все сети канализации и в том числе включая ливневую канализацию находятся на балансе МКД, а это значит, что устранения засорений, ремонты люков, ремонт сетей лежит на собственниках МКД.

**Капитальный ремонт**

За счет средств фонда капитального начато проведение работ по замене розлива ГВС, проходящего в техническом подполье паркинга.

**Перед началом проведения работ, была подготовлена экспертиза инженерных коммуникаций (исполнитель «Центр качества строительства», стоимость контракта 74 00,00).**

Также при проведении конкурса, на исполнителя работ одним из условий проведения работ было: перенос коммуникаций из влажного технического подполья паркинга в сухой подвал дома.

**Нами был заказан проект переноса инженерных коммуникаций (исполнитель ООО «Аква Дельта» сумма контракта 110 000,00)**

**По итогам конкурса была выбран исполнитель ООО «Мастер Монтаж», сумма контракта 3 099 912,00**

**Лифтовое оборудование**

Техническое освидетельствование проходило согласно графика и в соответствующие сроки

Проводились периодические осмотры лифтов и оперативно устранялись мелкие неисправности

Правление ТСЖ «Твин Пикс» в следствии плохой работы ООО «Интеграл Сервис» было принято решение о заключении договори на обслуживание лифтов с компанией ООО «Штаймберг», которая является официальным представителем International Trading Section of Shanghai Mitsubishi Elevator Co., Ltd. в СПб.

**Система видеонаблюдения и контроля доступа**

Произведены следующие работы и закуплены необходимые материалы и оборудование:

1.Заменен блок бесперебойного питания (37900,00)

2. 29 февраля 2025г. закуплена и установлена стрела шлагбаума взамен сломанной (15 500,00), **повторно** 17 октября 2025г. взамен сломанной закуплена стрела (12 900,00), стрела будет установлена весной 2025г.

3.На дверях входной группы в холле установлены доводчики с фиксатором открывания (14 900,00)

4. Произведена замена жестких дисков (31 500,00)

5. Произведена замена электромагнитного замка ворот нижней парковки (12 980,00)

6. На двери холла 1-ого закуплены запасные доводчики (72 500,00)

7.Установлена IP-видеокамера в помещении для переговоров и работы правления.

**Административная и организационная работа:**

Правление ТСЖ в своей деятельности по управлению МКД весь прошедший год по вопросам исполнения предписаний поступивших в адрес ТСЖ тесно сотрудничало с Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга и Прокуратурой, Комитетом по градостроительству и архитектуре, СК по Фрунзенскому району

В адрес ТСЖ получены предписания, определяющие действия ТСЖ по согласованию элементов благоустройства (включая забор). Для сохранения существующего ограждения, на проведение работ по согласованию элементов благоустройства, заключен договор с проектной организацией ООО «ЭЛЛИПС» (стоимость контракта 273 600,00)

Часть предписаний исполняется, по некоторым вопросам получена отсрочка исполнения.

Предписание, полученное от ГУ МЧС г. Санкт-Петербурга о нарушениях пожарной безопасности на объекте выполнено на 80%., в ближайшее время необходимо провести работы по закрытию дверей лифтовых холлов на магнитные замки, подключенные к автоматической противопожарной системе.

В части неисполнимых на сегодняшний день пунктов предписания осталось превышение высотности здания и как следствие отсутствие возможности в случае пожара подъема пожарных расчетов на 25 этаж.

На запросы, жалобы и обращения даны ответы в установленные сроки.

Ведется регистрация входящей и исходящей корреспонденции.

В рамках рассмотрения возможной проведения работ по замене 2-х неработающих лифтов получены следующие экспертные заключения:

**Экспертиза по оценки соответствия лифтов** **(ООО «Промстрой Диагностика» сумма контракта 34 000,00**

**Должники.**

на 31.12.2022

|  |  |
| --- | --- |
| Итого долг на 31.12.2023 | 13 049 118,18 |

на 31.12.2023

|  |  |
| --- | --- |
| Итого долг на 31.12.2024 | 10 851 822,22 |

Самое главное ТСЖ «Твин Пикс» закончило год, как и в прошлом году, **без долгов перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями** несмотря на то, что есть собственники, которые не оплачивают полученные услуги считая, ТСЖ благотворительным обществом или своих соседей меценатами, которые могут беспроцентно кредитовать их, особо хочется выделить следующие квартиры:

|  |  |
| --- | --- |
| №кв. | сумма долга (ЖКУ+ кап. ремонт) |
| кв.209 | 578 796,14 |
| кв.133 | 431 259,79 |
| кв.216 | 328 749,76 |
| кв.7 | 311 029,13 |
| кв.130 | 228 472,84 |
| кв.194 | 123 720,33 |
| кв.89 | 122 722,12 |
| кв.213 | 112 531,19 |
| кв.119 | 95 193,68 |
| кв.155 | 84 158,73 |
| кв.226 | 69 536,23 |

|  |  |
| --- | --- |
| № парковочного места | сумма долга (ЖКУ+кап.ремонт) |
| 1020П-1024П | 886 505,95 |
| 6П | 95 061,82 |
| 45П | 43 213,73 |

**Коммерческая деятельность**

Отдельно, Правление ТСЖ хочет отчитаться о доходах, поступивших от коммерческой деятельности: в 2024 году был получен доход от сдачи в аренду общего имущества после уплаты налога в размере 659 124,97

Реестр договоров

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | название организации | договор | сумма |
| **АРЕНДА** | | | |
| 1 | ООО "АКВА ПЛАНЕТА" | №20-06 от 20.06.2019 | 2 000,00 |
| 2 | СКАЙНЕТ | №15012016\01 | 5 000,00 |
| 3 | ИП Вакулова С.В. | №01 от14.07.2017 | 5 000,00 |
| 4 | Бароян С.А. | №2А от10.05.2024 | 3 000,00 |
| 5 | Бароян С.А. | №3А от10.05.2024 | 3 700,00 |
| 6 | ИП Угрина | №4А от10.05.2024 | 1 000,00 |
| РЕКЛАМА | | | |
| 1 | ИП Антонова Валдбериз | №1Р от01.05.2023 | 2 074,00 |
| 2 | Диадент | №2Р от01.01.2024 | 4 844,00 |
| 3 | ИП Кишеев ОЗОН | №3Р от01.01.2024 | 3 627,00 |
| 4 | Алексеева К.Н. | №4Р от01.03.2025 | 1 125,00 |
| **РАЗНОЕ** | | | |
| 1 | Ассоциация ГНП Гараж 110(кнопка) | от 15.04.2022 | 1 000,00 |
| 2 | Ассоциация ГНП Гараж 110(электрик) | от 15.02.2023 | 5 000,00 |
| 3 | ООО "СКАТ"(обслуживание кабельной линии) | от 17.05.2022 | 2 500,00 |
| 4 | Линтекс (антенна на крыше) | от 01.03.2023 | 2 000,00 |
| 5 | ОБИТ | от 01.07.2019 | 1 000,00 |
| 6 | ИП Тереньтьев | от 01.05.2023 | 4 900,00 |
|  |  |  | **47 770,00** |

**ОТЧЕТ**

**о деятельности Правления ТСЖ «Твин Писк»**

**в период с сентября 2024 года по настоящее время**

За отчетный период выполнена следующая работа:

1. Достигнута договоренность с Комитетом градостроительства и архитектуры СПб о разработке проекта комплексного благоустройства территории ЖК, **предусматривающее ограждение территории. Получено задание на проектирование**. Выполняется работа по уточнению границ проектирования.
2. Выполнен косметический ремонт коридора первого этажа башни Б (покраска стен, укладка керамогранита на пол, переустановка дверей в помещения администрации ТСЖ).
3. Сформировано помещение для проведения переговоров и работы правления ТСЖ.
4. Заключен договор на обслуживание лифтов с компанией ООО «Штаймберг», которая является официальным представителем International Trading Section of Shanghai Mitsubishi Elevator Co., Ltd. в СПб.
5. Выполнен косметический ремонт 2-х грузовых лифтов (покраска стен). В грузовом лифте башни Б уложено гомогенное половое покрытие и установлены плинтусы.
6. В 4-х пассажирских лифтах вместо разбитой плитки на пол установлены цельные плиты из кварц-керамики.
7. В холле башни Б окрашенные двери грузового лифта заменены на двери из нержавеющей стали.
8. В холле на входной группе и в зоне лифтов установлены таблички квартирографии и навигации.
9. На дверях входной группы в холле установлены доводчики с фиксатором открывания.
10. В зоне лифтов в холле установлены 2 информационных монитора.
11. Урегулированы судебные тяжбы с «Терра М». Достигнута договоренность о конструктивном взаимовыгодном сотрудничестве.
12. Начаты работы по замене труб ГВС с переносом их из влажного канала паркинга в сухое помещение подвала.
13. Выполнена экспертиза состояния и несущей способности перекрытия стилобата (крыша паркинга).
14. Заключен договор на охранную деятельность с охранной структурой обслуживающей ЖК компанией ООО «Патриот».
15. Заключен договор на обслуживание ГРЩ.
16. Проведена экспертиза состояния 2-х не работающих лифтов.
17. В холле выполнена замена четырехламповых светильников в количестве 4 шт. на одноламповые светильники. Установлены два светильника для подсветки информационных стендов в холле.
18. Подписан договор на выполнение работы по исправлению уклона домовой канализации. Работы в стадии выполнения.
19. Покраска несущей балконы металлоконструкции башни Б.

**План работ на 2025 год**

Формированием плана работ на 2025 год будет заниматься вновь избранное правление ТСЖ «Твин Пикс»

**Заключение:**

Правление ТСЖ «ТВИН ПИКС» и Я, в прошедшем году пытались для жителей нашего дома сделать максимально комфортные условия проживания в нашем ЖК.

Правление приносит благодарность всем жителям дома которые поддерживали и поддерживают правление, кто предлагает свою помощь.

Администрация благодарит жителей, которые вовремя оплачивает коммунальные услуги и бережно относиться к общему имуществу нашего дома.

Спасибо!