 **ТСЖ «АМСТЕРДАМ»**

**188304 ЛО г. Гатчина ул. Чкалова д.28**

**e-mail:** [**am2847@mail.ru**](mailto:am2847@mail.ru)

**Отчет Председателя правления ТСЖ «Амстердам» за 2022г.**

Вашему вниманию предоставляется отчет правления по итогам работы ТСЖ, а также мероприятий по содержанию, обслуживанию, текущему ремонту МКД (многоквартирный дом) в 2022 году.

Общие сведения о составе Правления ТСЖ «Амстердам» в 2022 году:

1. Гаврилов Андрей Викторович;

2. Владимиров Олег Николаевич;

3. Пеугонен Игорь Тойвович.

Председателем правления является Гаврилов Андрей Викторович

Управляющий в указанный период – Михайлова Яна Кирилловна

1. **Проведенные мероприятия по организации управления МКД:**

- заседания членов Правления ТСЖ в очном формате: 16.05.2022г., 15.06.2022г., 11.06.2021г., 28.07.2021г. В мессенджере WhatsApp членами правления создана группа, для оперативного обсуждения текущих вопросов и принятия решений по ним в заочном формате;

- размещение информации о деятельности ТСЖ в системе ГИС ЖКХ, РЕФОРМА ЖКХ, на официальном сайте ТСЖ: http://am2847.kvado.ru.

1. **Финансово-хозяйственная деятельность. Плановые и внеплановые мероприятия:**

- формирование отчетов для льготной категории собственников;

- сбор, учет и анализ показаний ИПУ (индивидуальные приборы учета), ОДПУ (общедомовые приборы учета);

- сбор счетов, подписание актов оказанных коммунальных услуг с РСО и др. подрядными организациями;

- работа с обслуживающим МКД персоналом в т.ч. кадровая работа с сотрудниками ТСЖ (подбор персонала, прием на работу и увольнение сотрудников, оформление приказов, оформление отпусков, заполнение табеля рабочего времени, контроль графика уборки МОП и придомовой территории);

- прием собственников помещений в офисе Правления ТСЖ;

- рассмотрение заявлений, поступающих от собственников МКД;

- размещение объявлений на информационном стенде МКД, а также для оперативного оповещения в мессенджере WhatsApp;

- работа с должниками;

- еженедельный обход МКД, осмотр МОП (мест общего пользования: подъезды), осмотр подвального помещения и придомовой территории. Сезонные осмотры чердачного помещения;

- составление и контроль за соблюдением графика влажной уборки и протирки поверхностей: дверных ручек, выключателей, подоконников, почтовых ящиков, панелей вызова домофонов, перил в МОП в т. ч., контроль за исполнением законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения по противодействию распространения на территории Гатчинского района коронавирусной инфекции (COVID-19);

- закупка канцтоваров, бытовой химии, инвентаря для уборки МОП (швабры, тряпки, губки, хлорсодержащие средства, моющие средства для полов, дезинфицирующие средства для поверхностей, мешки для мусора, средства для мытья окон, перчатки, коврики для МОП (05.09.22г. приобрели новые), средств для уборки придомовой территории (мешки для мусора, метлы, совок, перчатки);

- выдача инвентаря, средств для уборки МОП и придомовой территории.

- сезонный покос травы на газонах придомовой территории МКД (19 мая, 2, 16, 27 июня, 18, 30 июля, 19 августа; 05 сентября;

- 22 июля посадка голубой ели (Михайлова Я.К., Михальков Ю.Н.), удаление борщевика, прополка, полив, уход за растениями и кустарниками на территории ТСЖ (девичий виноград, сирень, ель, барбарис);

- ежегодная плановая проверка и прочистка вентиляционных каналов и газоходов МКД (27.06.22г., 27.10.22г., планируемая 27.02.23г.)

- ежегодное обслуживание ВКГО (внутриквартирное газовое оборудование);

- ежеквартальный контроль показаний общедомовых приборов учета воды в присутствии представителя РСО МУП «Водоканал», визуальный осмотр инженерных сетей МКД, снятие показаний с общедомовых приборов учета воды, заполнение рабочей документации, ведение журнала учета заявок населения на оперативное устранение неисправностей. Опломбировка индивидуальных приборов учета воды. Выборочный контроль ИПУ. Работа по заявкам населения. Составление Актов о факте протечки в квартиру: №12 от 14.04.2022г., 02.08.2022г., №6 от 08.06.2022г., 04.10.2022г. Периодический осмотр канализационных, ливневых колодцев, контроль за дренажным колодцем, насосом в подвале МКД;

- предотвращение аварийных ситуаций (при плановом осмотре слесарем-сантехником Богдановым М.Н. канализационных колодцев был обнаружен застой канализации, после промывки и откачки аварийной службой МУП «Водоканал» канализация МКД заработала в штатном режиме).

- выборочная проверка ИПУ в квартирах (кв. №№ 3,9). В целях экономии общедомовой электроэнергии в подъездах, произведена замена светильников на светодиодные светильники с датчиком освещенности. Заменены лампочки в местах общего пользования, в технических и подвальных помещениях МКД. Замена вводных автоматов, мелкий ремонт силами штатного электрика. Плановый осмотр ГРЩ, снятие показаний, заполнение рабочей документации. Осмотр, профилактика ЭРЩ (этажный распределительный щит) в подъездах №1, 2 на предмет несанкционированного подключения, видимых повреждений проводов, протяжка контактов (автоматы, «0», +- фазы) уборка мусора, оставленного РСО. Подключение новых аккумуляторов на аварийное освещение и открывание автоматических ворот. Ведение журнала учета заявок населения на оперативное устранение неисправностей и повреждений электротехнического оборудования, Работа по заявкам жильцов. Украшение арки новогодними гирляндами;

- обслуживание и ремонт автоматических ворот и калиток. Установка удаленного доступа открывания ворот;

- организация механической уборки и вывоза снега с придомовой территории МКД;

- очистка кровли от снега и наледи, помощь в уборке придомовой территории от снега (Михальков Ю.Н., Филиппова А.Г., Михайлова Я.К.)

**3.** **Проведенные плановые работы по текущему ремонту:**

- на основании протокола правления № 16 от 15.06.2022г., заключен договор с ИП Рябковым В.Е. и проведен текущий ремонт кровли на сумму 195 000 руб. В процессе ремонта установлена металлическая площадка для выхода на кровлю обслуживающего персонала. Обшиты металлом выходы вентиляционных каналов. Проведен капитальный ремонт участков кровли над квартирами №11/12, №24. Отремонтированы все видимые повреждения кровли. Демонтированы, отремонтированы поврежденные и установлены обратно все снегозадержатели. По периметру дома выставлена по уклону, загермитизирована, отремонтирована и частично заменена водосточная система. Установлены дополнительные водосточные трубы. В чердачном помещении для предотвращения попадания осадков через продухи изготовлены конструкции для сбора осадков. С целю исключения хождения по утеплителю в чердачном помещении обслуживающим персоналом, приобретены, покрыты огне-биозащитой доски, из них изготовлены и уложены технические трапы;

- проведен незапланированный мелкий ремонт сотрудниками ТСЖ: силами дворника Михалькова Ю.Н. переложена тротуарная плитка в арке и под окном кв.1, силами слесаря-сантехника Богданова М.Н. на входные подъездные двери установлены механизмы для фиксации дверей в открытом положении, управляющей Михайловой Я.К. была зашкурена и покрыта лаком в два слоя уличная скамейка, дворником и управляющей во дворе дома высажена голубая ель.

1. **Административная работа:**

- ведение административно-деловой документации, ответы на запросы администрации Ленинградской области, Комитета государственного жилищного надзора и контроля ЛО и других надзорных органов;

- ежегодная, ежеквартальная отчетность по средствам фонда капитального ремонта, по численности членов ТСЖ, текущее размещение информации в ГИС ЖКХ.;

- участие управляющей Михайловой Я.К., в обучающих семинарах, вебинарах проводимых Администрацией Гатчинского муниципального района ЛО на различные темы, посвящённые работе и управлению МКД.

Председатель правления ТСЖ «Амстердам» благодарит жильцов квартир 2, 3, 11/12, 13, 14, 22, 24 за безвозмездную, систематическую помощь в управлении дома. Филиппову Анну Григорьевну собственника квартиры 22 за помощь в уборке снега с придомовой территории ТСЖ.

Председатель правления ТСЖ «Амстердам» Гаврилов А.В.