

ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИИ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ЗА 2021 ГОД.

В 2021 году были выполнены следующие плановые работы:

1. В марте закончили косметический ремонт в подъездах, который начали осенью 2020 года - смета 2020 года.
2. Ремонт кранов на системе отопления в подвале - была произведена замена 16-ти кранов на шаровые, 32го диаметра.
3. Замена двух задвижек на системе отопления и одной на системе ГВС, а также замена манометров.
4. Модернизация воздухообросников на системе ГВС – закупили новые сбросники, меняем на чердаке по мере необходимости.
5. Восстановление освещения в подъездах (лестничные марши).
6. Проведена плановая поверка 4 приборов на узле учета (ОДПУ), ее проводят раз в 4 года.
7. Выполнена промывка и опрессовка системы отопления и местный ремонт системы
8. НЕ ВЫПОЛНЕН ремонт лифта 4 подъезда - подрядчик не выставил счет, сумел починить без замены запчасти, поэтому товарищество сэкономило 50 000 рублей.

Также были произведены незапланированные работы:

1. Аварийные работы на стояках ГВС и ХВС в квартирах 64, 68, 60, 114, 125.
2. Многократная прочистка аварийных засоров стояков канализации в квартирах: 2 подъезд, 4 подъезд. Особенно отличился 2 подъезд, квартиры по стояку от 38 до 70 квартиры. Трижды за неделю вызывали аварийку в связи с засорением трубы бытовыми предметами.
3. Аварийные работы по ремонту межпанельных швов (по заявкам жильцов).
4. Выявили некорректное подключение прибора для дистанционного снятия показаний с общедомового прибора. Исправили: проложили трассу по подвалу и подключили к электрощитовой.
5. Полностью заменили кровлю над 2 подъездом в январе (над квартирами 69,70,71,72). Визуальный осмотр перед началом сезона не показал никаких критических изменений в кровле. Однако в мороз покрытие порвало, и произошло подтопление всех 4-х квартир.
6. Осмотр лифтовых шахт специализированной организацией (ООО "СКИПЭ"), а точнее, помещений, где расположено лифтовое оборудование, показал, что кровля над всеми шахтами требует срочной замены, пришлось произвести замену ранее запланированного. Стены и примыкания вентиляционной шахты на крыше мы отремонтировали еще осенью 20-го года, рассчитывали, что кровля на них продержится до 23-24 года.
7. Также заменили часть кровли над 1 подъездом – над квартирами 33 и 34, осмотр после дождя показал те же симптомы, что у кровли над вторым: мелкие трещины. Повторять январский сценарий желаний не было, заменили профилактически.
6. Подвал. 4 подъезд - заменили частично трубы водоотведения. Зимой 21-го вышли из строя сразу два мотора из трех на насосной станции на ул. Тихорецкой, которая откачивает сточные воды. Весь микрорайон затопило, все дома, кроме 16-го и 19-го домов, "захлебнулись" своей канализацией. Наши канализационные чугунные трубы в очень печальном состоянии – трещины, коррозия. Пришлось начать аварийную замену. На 22 год запланировали полностью заменить все канализационные трубы в подвале.

7. Подвальные окна. Восстановили циркуляцию воздуха в подвале - часть окон собственники самовольно забили фанерой, заложили кирпичом. Мы демонтировали заглушки, приварили решетки, в подвале стало суше.

8. Восстановили демонтированную АТЭКом во время ремонта тепломагистрали ограду около 4-го подъезда, столбики вкопали, заборчик приварили.

9. Видеонаблюдение. Установили видеокамеры на девярых этажах, восстановили поломанные камеры в подъездах, обеспечили видеонаблюдение за счет видео-домофонов (за счет подрядчика), купили новый жесткий диск с большим объемом памяти.

Текущий ремонт ОИ МКД	План	Факт	(+) экономия (-) перерасход
Запланированные работы	322 000,00	305 614,68	16 385,32
Аварийный ремонт (сварочные работы, протечки стояков, заторы канализации, ремонт электросетей) работа + материалы	120 000,00	199023,68	- 79 023,68
Ремонт кранов на системе отопления (частичная замена кранов диам. 15,32,40,50)	50 000,00	45000,00	5 000,00
Модернизация воздухообросников на системе ГВС	32 000,00	3400,00	28 600,00
Восстановление освещения в подъездах (лестничные марши, лифтовые холлы)	30 000,00	25 000,00	5 000,00
Приобретение болгарки, запас горючего, масло (бензопилу пока не купили, сгорел перфоратор, решила, что он в приоритете)	25 000,00	3 571,00	21 429,00
Мелкий ремонт лифтов	50 000,00	0,00	50 000,00
Замена 2 задвижек на системе отопления и 1 на системе ГВС (оборудование + монтаж)	15 000,00	29 620,00	- 14 620,00
Непредвиденные расходы	48 000,00	452 917,00	- 404 917,00
Ремонт аварийных межпанельных швов	0	22500	-22500
Ремонт кровли 1 и 2 подъезд, кровля над вентшахтами	0	336700	-336700
Установка видеокамер 9 этажи (монтаж+оборудование)	0	39900	-39900
Перемонтаж силовой линии на узле теплового учета	-	4 867,00	-4867
Замена труб водоотведения под 4 подъездом (материал+монтаж)	0	48950	-48950

Всего по смете на 2021 год, по статье «Содержание и ремонт» было запланирован бюджет в размере 2 441 478,46 рублей. По факту, начислено: 2 461 400,4 рублей, Экономия по всем статьям раздела «СиР» составила +374 090,02 рублей, перерасход -675 861,65 рублей, общий перерасход по статьям «СиР» за 2021 год составил - 301 771,63 рублей.

Согласно отчета ревизионной комиссии, на начало 2021 года остаток на счете в КБ «Кубань Кредит» составил **910 493,72** рублей.

Всего поступило на счет в 2021 году **4 823 689,40** рублей

Оплачено со счета в пользу РСО, подрядчиков, выплат сотрудникам, налогов и прочих расходов по финансово-хозяйственной деятельности – **5 363 941,33** рубля.

Остаток по счету на 01 января 2022 года **370 241, 79** руб.

В 2021 году ТСЖ начислило собственникам за ЖКУ, ОДН, капремонт, целевой взнос - **5 428 901,88** рублей.

Вид услуги	Начислено
ЖКУ (коммунальные услуги)	1778268.56
ОДН	172992.6
Капитальный ремонт	778108.12
СиР(Содержание и ремонт)	2461400.4
Целевой взнос	238132.2
	5 428 901.88

ДОЛЖНИКИ:

ЖКУ. На 31 декабря 2021 года, с учетом задолженностей предыдущих периодов, общая задолженность по коммунальным платежам и содержанию и ремонту составила **580604,26** рублей

Справочно: На 26 мая 2022 года задолженность у собственников перед ТСЖ по содержанию дома и коммунальным услугам составляет **692 209,55** рублей. Больше всего задолжали за ЖКУ и СиР **квартиры №№ 9, 28, 59, 60, 64, 94, 109, 140**. Суммарно, на эти восемь квартир приходится долг в размере **535 681,46** рублей. Размер задолженности от 40 до 140 тысяч рублей. Претензионная работа с жильцами ведется, следующий этап - отключение электроэнергии.

Капитальный ремонт.

На 01 января 2021 г. задолженность собственников сост. 275 000 рублей

На 31 декабря 2021 г. составила **194 921,43** рублей

Справочно: на 26 мая 2022 года она составляет **215 627,17** рублей.

На 01 января 2021 г. остаток денежных средств по кап. ремонту – **3 352 470,80** руб.

На 31 декабря 2021 год остаток денежных средств по кап. ремонту– **4 104 763,68** руб., из них, размещены на депозит **3 500 000,00** руб. в соответствии с решением собственников. В 2022 году мы продолжили работать с остатками средств, размещая их на депозитах Сбербанка.

Всего размещено денежных средств на депозитах:

3 500 000,00 руб. под 4,65 %. На 26.05.2022 г. заработано процентов **89 178,08** руб.

Остаток **707 000,00** руб. разместили на депозит на месяц под 14,98 % (закрыт) - заработали процентов **9 865,45** руб.

24 мая 2022 года снова разместили уже **771 000,00** руб. под 10,17%, ожидаемый доход с вложения **6 800,00** руб. (дата закрытия 24.06.2022).

К сожалению, программу с повышенными процентами по вкладам сворачивают, ставки снижают стремительно. Буквально 3 дня спустя, 27.05.2022 г. процент вложения на депозит составляет уже **7,7** %.

Таким образом, все средства, собранные на капитальный ремонт, мы разместили на депозите, будем пытаться выжать максимум из этих денег, очень хочется купить новые современные лифты.

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями (РСО) за 2021 год

РСО	Оплачено ТСЖ
АО "АТЭК" (ГВС ОДН)	35076,00 руб.
ФГУП ЖКК (ВНИИМК, холодная вода)	239584,98 руб.
АО "НЭСК" электроэнергия	1766462,52 руб.

Задолженности у ТСЖ перед РСО отсутствует. Только текущие платежи.

Председатель правления ТСЖ «Домострой» А.А. Фолджин