



ТСН(Ж)
«Южная Долина-2»

Отчет за 2017 год

Уважаемые собственники!

В этом году уже пятый раз с 2013 года, даты начала нашей деятельности, мы подводим итог работы за год. В 2017 году была взята высокая планка и выполнен рекордный объем работ. Во многом благодаря оптимизации и экономии средств с прошлых лет. Процесс текущего обслуживания налажен и возникающие вопросы решаются в рабочем порядке. Стандартные процедуры в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг и текущие небольшие ремонты мы уже даже перестаем замечать. За прошедший год был проведен большой объем масштабных работ, которые было сложно не увидеть, но вспомним о них подробнее ниже. Спасибо всем, кто ответственно относится к своим обязанностям и вовремя оплачивает коммунальные услуги. А тем собственникам, кто помимо внесения оплаты добровольно принимают участие в деятельности товарищества (субботники, помощь в ремонтах, выявлении проблем и т.д.) правление выражает огромную благодарность.

Остаток денежных средств на расчетном счете



Просроченная задолженность собственников

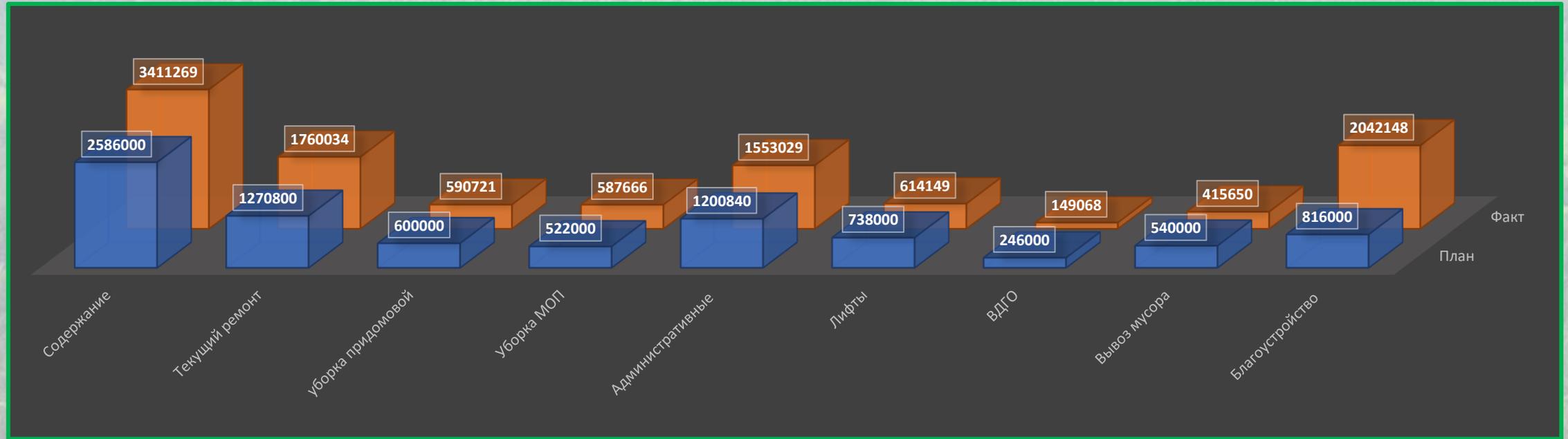


Стоимость основных средств



Показатели	на 01.01.2017	на 31.12.2017
Остаток денежных средств на расчетном счете	2 160 626	1 330 881
Просроченная задолженность собственников	1 909 388	1 605 000
Стоимость основных средств	1 918 160	2 400 415

Выполнение сметы



По ряду статей расхода мы превысили запланированные суммы, благодаря чему и удалось выполнить больший объем работ. Мы начали год с остатком на расчетном счете 2 160626, а закончили 1330881. Сумма в районе одного миллиона рублей - тот необходимый уровень НЗ, ниже которого опускаться не стоит. Эта наша подушка безопасности. Также стоит отметить дополнительный доход получаемый ТСН(Ж)

Прочие доходы



Работы «Содержание»

В рамках статьи содержание помимо основных текущих работ стоит отметить:

- Серьезная модернизация системы пожарной безопасности. В систему заведены аварии лифтов и общедомовых газовых котлов. Установлен модем для диспетчеризации и передачи данных сообщений сотрудникам ТСН и обслуживающей лифт организации. Эти и ряд других мер позволили пройти проверку пожарной безопасности в этом году без замечаний. А также сократить время реагирования механиков «Лифтремонта»



Проведен ряд обязательных работ по испытанию металлических ограждений, проверке сопротивления изоляции, заземления, обслуживанию ГРЩ. Замена общедомовых приборов учета воды в 13 доме (закончился срок эксплуатации 6 лет), новые манометры на водомерных узлах. По итогам ежегодного освидетельствования, добавлено дополнительное освещение в лифтовые помещения и шахты.



Уборка

- В этом году мы арендуем дополнительные ковры на площадку лифта 1 этажа. Помимо основных при входе.



- В зимний период поддерживаем высокий стандарт уборки снега. Безопасность жителей прежде всего. Для устранения наледи мы используем современный антилёдный реагент, минимизируя вред окружающей среде.

Текущий ремонт

Работы по текущему ремонту мы стараемся выполнять превентивно. То есть не ждем, когда что-то уже развалится, а заранее отмечаем слабые места или вопросы требующие улучшения.

Из мелких и текущих работ: покраска газонных ограждений, дверей в подъездах, установка щеток у подъездов, ремонт доводчиков, светильников, установка новых (по просьбе жителей) на трансформаторной подстанции и доме №13, плитка в подъездах, ремонт пандусов и.т.д.



Ремонты на кровле

Выполнено мягкое покрытие вентиляционных шахт. Устранены протечки. На 13 доме. Стенки вентиляционных шахт на 13 доме закрыты профлистом (от разрушения штукатурки) будем делать в год по 1 дому таким образом.



Ремонт фасадов

Частичный ремонт фасада дома 17 и 15. Штукатурка, покраска. По всем домам 15, 17, 19 выполнено примыкание к отливу. Гидроизоляция, штукатурка, покраска.



Герметизация отмостки

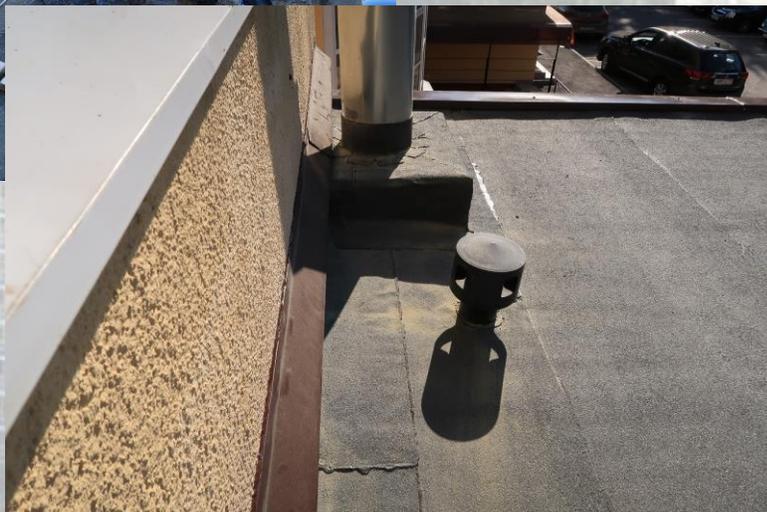


Выполнены отливы и
покраска дверей в
технические помещения.



Ремонт кровельного покрытия крылец

На крыльцах всех домов полностью заменено покрытие. Установлены новые отливы в цвет козырьков, новые воронки с подогревом, греющий кабель в ливневые трубы, температурные реле. Таким образом мы избавились от постоянных протечек, намерзания наледи у трубы, повреждения воронок льдом.



Выполнена гидро-пароизоляция примыкания панорамного остекления в домах 17 и 19. Дом 15 в плане на этот год. Для данной работы была приглашена бригада промоальпинистов.

Это позволило устранить затекания на балконы, продувание и даже сохранить тепло (судя по отношению месячного суммарного расхода газа к среднемесячной температуре на улице) в сравнении с прошлым годом



В техническом помещении 15 дома выполнена стяжка, наведен порядок и организовано помещения хранения инвентаря, оборудования и материалов. Система 5S в действии.



Было



Стало



Благоустройство

В этом году мы проделали беспрецедентный объем работ по благоустройству нашего двора.

- Выполнено мягкое покрытие на детской и взрослой площадках



- При помощи наших добровольных садоводов, выполнена клумба у 13 дома, проведено 2 субботника. Уже второй год мы высадили цветы горшках у домов и на клумбы. Добавлены элементы дизайна



- Новые асфальтированные тротуары замыкающие контур вокруг домов. А также новые дорожки у ТП, 19 и 15 домов.
- Продолжили установку фонариков у 15 дома и на границе с лесом



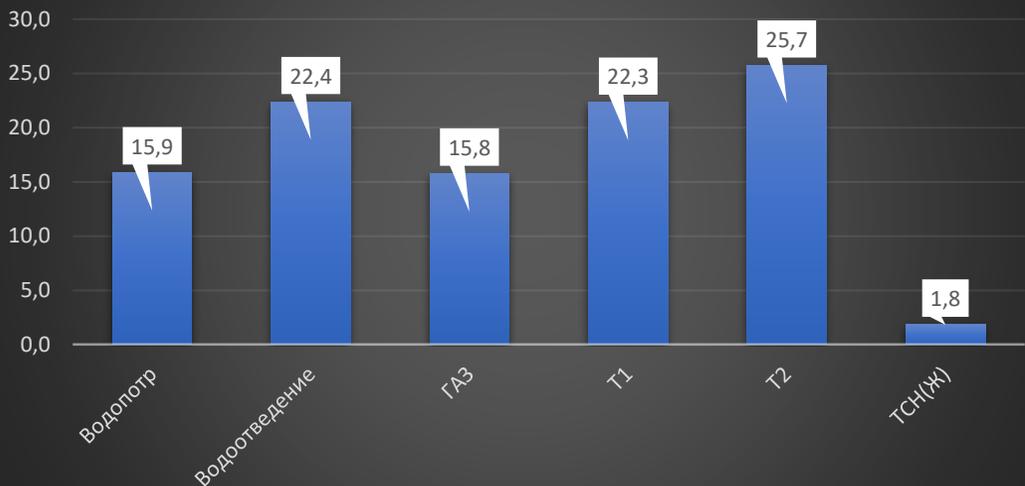
У нас стало настолько круто, что заходят
даже звери и птицы!!!



О тарифах и ценах

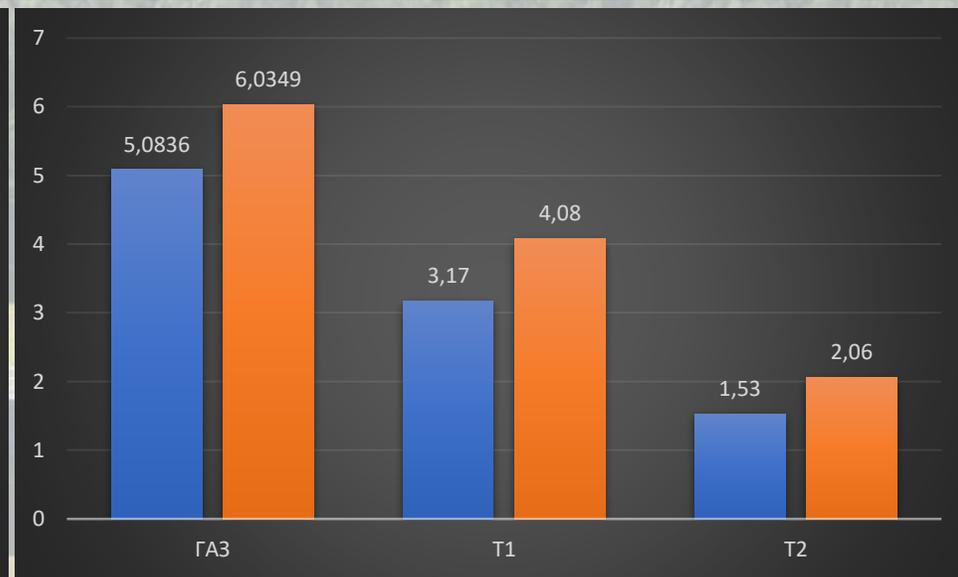
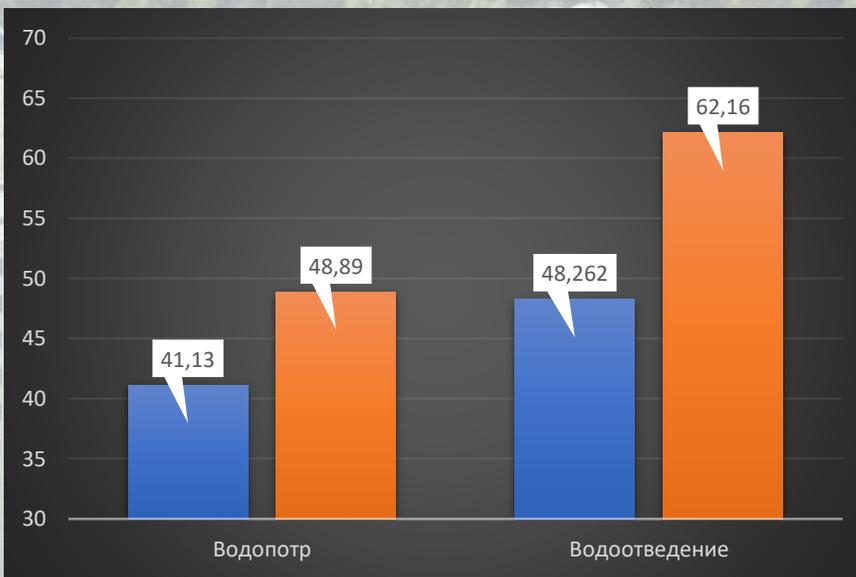
Давайте обратим свое внимание на стоимость тарифов и их изменение за эти 5 лет.

Рост тарифов в %



ДАТА	ТАРИФ в руб					
	Водопотр	Водоотведение	ГАЗ	T1	T2	ТСН(Ж)
01.07.2013	41,13	48,262	5,084	3,17	1,53	32,05
01.07.2014	41,13	51,88	5,297	3,37	1,63	32,05
01.07.2015	45,34	57,64	5,694	3,71	1,8	32,05
01.07.2016	47,28	60,12	5,808	3,89	1,89	32,05
01.07.2017	48,89	62,16	6,035	4,08	2,06	32,65

С 2013 года тарифы на энергоресурсы выросли на 15-25%, в то время как тариф на жилищные услуги мы поднимали один раз на 1,8%



Капитальный ремонт

В течение 3 лет ТСН вело переписку с администрациями, фондом капитального ремонта, жилищным надзором. С момента принятия закона о «капитальном ремонте» наши дома «потеряли» и не включили в региональную программу. Тем не менее мы провели 2 собрания и со второй попытки собственниками было принято решение о формировании фонда капитального ремонта домов на собственном счете. В 2017 году для каждого из домов открыт спец. счет в Сбербанке. После того как наши дома все-же внесли в региональную программу мы начали начисление по статье «капитальный ремонт» с февраля 2018 года. Ежеквартально на сайте ТСН будет выписка банка по спец. счетам. Каждый собственник сможет отслеживать его наполнение.



Планы на 2018 год.

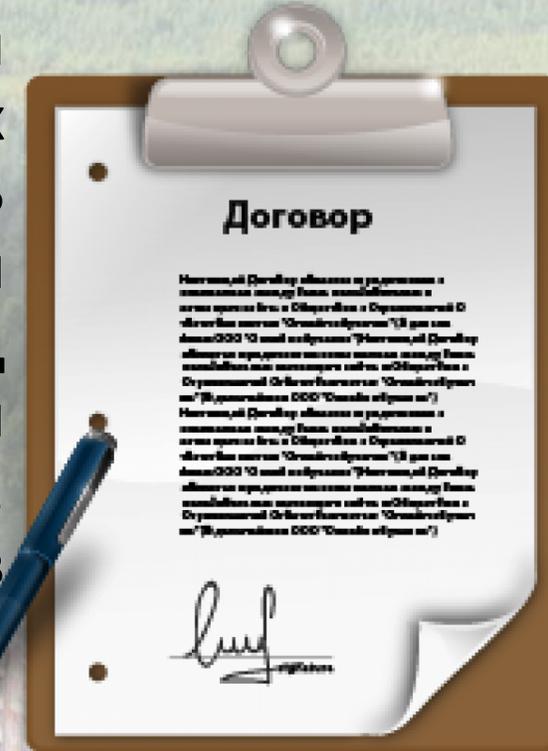
Как было представлено на прошлом слайде, ТСН(Ж) остается в рамках тарифов на жилищные услуги почти как в 2013 году. У ряда управляющих компаний и ТСН Всеволожска на сегодня тарифы выше. Это не удивительно, так как цены на разного рода услуги растут, реальная инфляция с 2013 года составила не менее 30%. Мы планируем сохранить тот же уровень оплаты и на 2018 год. Но надо понимать, чтобы обеспечить тот же уровень работ, к которому все привыкли, придется отказаться от масштабных проектов как были проделаны в этом году и сосредоточится на экономии.



Изменения в ЖКХ

В 2018 году и далее нас ждет ряд серьезных изменений в жилищном законодательстве и правилах предоставления коммунальных услуг. Недавно принят закон о прямых договорах собственников с ресурсоснабжающими организациями. В течении года данная система будет обкатываться и местами внедряться. Так как у нас нет и никогда не было долгов перед РСО мы предоставим возможность протоптать дорожку другим и посмотрим как данный закон реализуется на деле. Возможно, что через год мы инициируем переход на прямые договора в нашем ТСН.

Также в этом году меняются правила обращения с бытовыми отходами. Функции по сбору и вывозу ТБО будут передаваться региональным операторам. Скорее всего за этим последует существенный рост цен.



Замена приборов учета воды

Срок службы на водяной счетчик 6 лет. Для собственников дома №13 в этом году наступает время их замены. Для собственников домов 15, 17 и 19 в следующем. Независимо от того, будем ли мы переходить на прямые договоры или нет, приборы учета менять необходимо и это ответственность самих собственников.

ТСН прорабатывает предложения по установке квартирных приборов учета с удаленным съемом данных. В июне мы запустим отдельное голосование по этому вопросу. Не зависимо от принятого решения ТСН готово организовать коллективную закупку приборов учета и помочь организовать процесс установки либо современных счетчиков либо обычных.



Благоустройство 2018

- В этот раз уже второй год мы проведем субботник не только на территории домов, но и уделим внимание части леса прилегающего к ним.



- Высадим цветы, продолжим озеленение



- Выполним благоустройство пустого газона рядом с детской площадкой. Идеи были предложены нашими собственниками в ходе обсуждения данного вопроса в группе вконтакте.



Всем добра!

