

ОТЧЕТ

Председателя правления ЖСК «Вильнюс» за период
с 01 января 2023г. по 31 декабря 2023г.

г.Москва

«__» апреля 2024г.

Перечень работ выполненных за 2023 год по разделу сметы текущий ремонт и непредвиденные затраты:

Отмостка

Была проведена работа по ремонту отмостки цоколя трёх корпусов согласно рекомендациям МЖИ и установленным требованиям, в которую вошли:

- установка бордюрного камня по всему периметру трех корпусов;
- замена асфальтного покрытия;
- установка бетонных лотков водоотведения возле каждого подъезда.

Нам удалось компенсировать часть наших расходов по ремонту отмостки третьего корпуса за счет города. Экономия составила 100.000 руб.

Трубы ГВС подача/обратка

Работы по приведению инженерных коммуникаций дома в удовлетворительное состояние, в которые входила:

- расчистка труб ГВС (подача/обратка) от старой изоляции в технических шкафах в межквартирных холлах;
- ревизия труб,
- переварка труб (там, где было необходимо);
- покраска труб;
- монтаж новой изоляции.

Стоит отметить, что технические шкафы в межквартирных холлах захламлены старыми вещами жителей, что категорически недопустимо. Мы регулярно будем проводить инспекцию технических шкафов на предмет их захламления, в том числе технических шкафов с пожарными гидрантами. Личные вещи жителей, обнаруженные внутри шкафов, будут выноситься на мусорную площадку без дополнительных предупреждений.

Лифты

В связи с износом напольного покрытия в 4х лифтах 1-го корпуса и пассажирского лифта в 1-ом подъезде 3-го корпуса произведена замена старого линолеума на металлический рифленый лист.

В грузовом лифте 2-го корпуса 2ом подъезде в связи с износом заменен КВШ (канатно-ведущий штифт).

Кровля козырьков

В связи с износом и протечкой покрытия кровли козырьков подъездов, проведены работы по замене кровельного покрытия, уложен новый рубероид на козырьках четырех подъездов (1-го и 2-го корпусов).

Тамбуры

Проведен косметический ремонт в тамбурах 6-ти подъездов.

Технические этаж (выход на кровлю)

Проведен ремонт технических этажей (17 этаж) трех корпусов с покраской стен, потолков, полов и заменой дверей (выходы на кровлю и на чердак) на противопожарные и утепленные, что является дополнительной теплоизоляцией технических этажей.

Чердаки

В связи с износом и имеющимися подтеканиями на технических этажах трех корпусов, полностью заменены трубы водоотведения. Установлено реле времени для не допущения оставления включенного света и перерасхода электричества.

Подвалы

Заменены старые двери в подвалы трех корпусов на противопожарные и утепленные, что является дополнительной теплоизоляцией технических этажей.

Проведена частичная замена запорной арматуры (задвижки) на технических этажах (в подвалах) трех корпусов для автономного

перекрытия ГВС. Установлено реле времени для недопущения оставления включенного света и перерасхода электричества.

Фасад

В рамках гарантийных обязательств, подрядчик капитального ремонта фасадов провел гарантийный ремонт межпанельных швов.

Сантехнические стояки

Проведена поквартирная ревизия всех стояков 3го корпуса 1-го подъезда на предмет выявления аварийных участков. Обнаруженные аварийные участки труб ГВС/ХВС были переварены. Работы были проведены в 60 квартирах.

Работа с должниками

Бухгалтерия поквартально предоставляет данные по должникам ЖКУ. Список должников, как правило, один и тот же. Со всеми должниками проводятся беседы. По тем должникам, которые не погашают долги, документы отправляются в суд.

Сумма долга по ЖКУ на 01.01.2023г. - **291.920,91 руб.**

Сумма долга по ЖКУ на 31.12.2023г. - **186.374,03 руб.**

Отчет о состоянии счетов ЖСК «Вильнюс»

Денежные средства ЖСК на 31.12.2023:

Расчетный счет: 384.255,89 руб.

Депозит: 2.800.000,00 руб.

Денежные средства на специальных счетах капитального ремонта на 31.12.2022:

Корпус №1: 4.561.613,06 руб.

Корпус №2: 5.973.001,81 руб.

Корпус №3: 4.496.833,08 руб.

Перерасчет Гигакалорий

ЖСК «Вильнюс» произвел перерасчет Гкал по отоплению за 2023 год на квадратный метр пропорционально площади каждой квартиры. Общая сумма возврата собственникам составила – **1.282.579,28 руб.**

Перерасчет ТКО (вывоз мусора)

В апреле 2023 года ЖСК «Вильнюс» произвел перерасчет объема фактически вывезенного мусора за 2022 год на квадратный метр пропорционально площади каждой квартиры. Общая сумма возврата составила – **1.102.748 руб.**

4-й корпус «НПП Спецавиа»

По документам от 2017 года, подписанным бывшим председателем Правления Дорониной Г.М, в зону ответственности ЖСК «Вильнюс» попало подполье корпуса №4, включая магистральные трубы ГВС/ХВС/ЦО.

В 2023 году были поданы документы в суд. По решению Симоновского суда от февраля 2024 года данный участок, а также транзитные трубы были переданы на баланс города в ПАО МОЭК.

Обслуживающая компания

Пролонгирован договор с обслуживающей компанией ООО «ЕОК Основа». Данная организация продолжает работать в рамках оказываемых услуг по договору обслуживания. Стоимость договора и условия не поменялись. За время своей работы с нашим ЖСК ООО «ЕОК Основа» зарекомендовала себя как добросовестный подрядчик, который достойно справляется с поставленными задачами и возникающими аварийными ситуациями.

Поставщик услуг по дымоудалению

В связи с плохой и некачественной работой по обслуживанию и текущему ремонту систем дымоудаления и противопожарной автоматики был расторгнут договор с ООО «ЭПС» и заключен новый договор на более выгодных условиях с ООО «ЕОК Основа» сроком на 1 год. Экономия денежных средств составила 47.533,32 руб.

Видеонаблюдение

В 2023 году были установлены камеры видеонаблюдения в 5 подъездах. Данное нововведение позволило выявить жителей, которые занимаются вандализмом и гадят в подъездах. Выявленные нарушения (кв.267, кв.243, кв.292) переданы в правоохранительные органы. Также благодаря

видеокамерам было раскрыто правонарушение и установлена личность преступника.

Видеокамеры не были установлены во 2ом подъезда 1го корпуса из-за хулиганских действий некоторых жителей этого подъезда. Они не давали возможность провести работы по их установки.

Межквартирные холлы

Необходимо решить проблему захламления межквартирных холлов. Наличие в них мебели, шкафов, мусора и прочих вещей, загромождающих эвакуационные пути, создают препятствия эвакуации людей при возникновении пожаров. (Захламление также препятствует проведению ремонта холлов).

Согласно п.3.2.16 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда №170 от 27.09.2003г., п.23 Правил противопожарного режима в РФ, утвержденных Правительством РФ от 25.04.2012г. №390, складирование в местах общего пользования личных вещей, оборудования и других предметов не допускается. За нарушение пожарной безопасности предусмотрена административная ответственность.

Курение

Не решен вопрос с курением на лестничных пролетах.

На основании Федерального закона от 23.02.2013 курение строго запрещено, однако многие жители курят и не закрывают окна (особенно в зимний период), что приводит к потере тепла в МКД, а также в сильные морозы может привести к размораживанию системы отопления дома. С курильщиками должны вести работу сами жители этих этажей (проводить фотофиксацию нарушителя, писать заявление с приложением фотографий и отправлять участковому).

Председатель Правления ЖСК «Вильнюс»

А.П.Кретов