



Товарищество собственников жилья
«ФАБРИЧНЫЙ 25»

680020, г.Хабаровск, пер.Фабричный,25

тел. 75-16-70, 75-16-46

info.fab25@mail.ru

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ за ОКТЯБРЬ и НОЯБРЬ 2024 г.

02.11.2024 – получена регистрация председателя правления в ИФНС

06.11.2024 г – получен доступ к банковским счетам.

Остатки по счетам на 1.11.2024 (информация получена после получения доступа к счетам) :

- ✓ основной счёт : 1 019 496,56 руб
- ✓ капитальный ремонт : 3 934 086,13 руб.

В СБЕРБАНКЕ -15.11.2024 г переподписали договоры РКО-изменили условия взимания комиссии:

- по капитальному ремонту комиссия не взимается
- по ЖКУ минимальный тариф 0,7%

В течение октября-ноября состоялось 3 (три) заседания правления.

1.Оптимизировано количество действующих чатов ТСЖ: в настоящее время действует от имени правления ТСЖ 3 (три) чата:

- ❖ Чат «СОСЕДСКАЯ БЕСЕДКА» – информационный чат (односторонний)
- ❖ Чат «ПОКАЗАНИЯ СЧЁТЧИКОВ ГВС и ХВС » – открыт для всех жителей с 20 по 25 число каждого месяца.
- ❖ Чат «ДОСКА ОБЪЯВЛЕНИЙ» -открыт для всех жителей , предназначен для размещения объявлений различного рода: отдам, продам, работа, контакты, информация, личные услуги жителей.

2. Актуализирована информация о контактах и графике работы ТСЖ на информационных досках в подъездах , в чате «СОСЕДСКАЯ БЕСЕДКА», а также размещена информация на сайте ТСЖ (сентябрь-октябрь-ноябрь).

3. Оформлен персонал для обслуживания МКД : заключены договоры подряда, договоры услуг , договоры с самозанятыми , договор ГПХ: с председателем правления , управляющим, секретарем-диспетчером (делопроизводителем), паспортистом, бухгалтером, расчётчиком, сантехником, электриком, дворником, уборщицами, техническим специалистом по видеонаблюдению.

4. Организована работа офиса 5 дней в неделю для работы с текущими заявками и заявлениями жителей (слесарь, сварщик, электрик) и **3 дня в неделю для личного приема граждан** (понедельник-среда-пятница).

- ❖ За ноябрь было принято и отработано 14 заявок от следующих квартир: **33, 41, 109, 167, 5, 90, 88, 57, 131, 181, 53, 14**
- ❖ принято и отработано заявлений в адрес ТСЖ 10 (десять) от собственников , из них: **кв 209 (1 заявление), кв.53 (2 заявления), кв. 180 (7 заявлений)**
- ❖ принято по электронной почте обращения от 93 (девяноста трех) собственников: квартиры :
21,151,150,174,147,27,30,186,162,139,160,3,148,156,141,88,205,36,217,125,2,191,98, 26,187,101,192,75,19,219, 161, 180, 197, 33, 87, 73, 100, 164, 129, 149, 4 , 62, 95 ,166, 71,74,159,186,157,26,6,113,34,158, 50,82,32, 29,59,38,3,199,214, 23,25,207,66,77,18, 138,192,196,174,169,135,103,47,98.

5. Организована круглосуточная аварийно-диспетчерская служба, с отработкой аварийных заявок в кратчайшие сроки .

Тел : 75-16-46

6. Организована работа паспортного стола на базе ТСЖ: регистрационный учет, выдача справок о регистрации, свидетельств о рождении, справки для нотариуса (о смерти), консультации паспортно-визовой службы, учёт смены собственника, учет членов ТСЖ, учет арендаторов, заявления на вступление или выход из членства ТСЖ.

7. Организована работа по получению видеоматериалов с действующих камер ТСЖ. Заключен договор услуг на получение оперативной информации с камер. Отработано 5 запросов.

8. Организованы работы дворника по подготовке территории к зиме (20 октября – в течение дня 8 часов) очистка дворовой территории от листвы и мусора, подготовка двора к первому снегу.

9. Организована работа 3-х комиссий:

- ✓ комиссия по приему-передачи дел ,
- ✓ комиссия инвентаризационная
- ✓ комиссия ревизионная .

Цель: анализ состояния документации, дел и имущества ТСЖ по состоянию на 15.10.2024 г , после выбора нового правления.

10. Изготовлена новая печать, в связи с отсутствием ранее действующей печати, (действующей до 15.10.2024 г).

11. В связи с отсутствием доступа к прежней электронной почте зарегистрирована новая электронная почта ТСЖ: info.fab25@mail.ru, с возможностью получать квитанции в электронном виде.

12. Открыт расчетный счёт 28.11.2024 г. с Альфа-Банком.

После всех платежей за октябрь размещен свободный остаток 85 655,00 руб.

- ✓ доход от данного размещения на 03.12.2024 г составил: 202,54 рубля
- ✓ 04.12.2024 г переведено с основного счёта дополнительно 600 000,00 руб на банковский вклад, с целью получения капитализации по вкладу до 09.12.2024 г под 17,3%

Размещены денежные средства на неснижаемом остатке в Сбербанке.

На счёте «Капитальный ремонт» размещен депозит с 05.12.2024 г. по 29.12.2024 г. на сумму 2 816 724,04 под 14,36%.

Ожидаемый доход ТСЖ : 26 523,00 руб.

12. Отрегулировано освещение и отопление, в связи с переходом на зимний период (ноябрь).

13. Заменены замки и ключи в помещениях офиса 2 го и 4 го подъездов и в подвальных помещениях, проведена генеральная уборка и оборудовано помещение ТСЖ в подъезде № 4.

14. Проведена работа с жителями дома по установке, проверке или замене счётчиков воды горячего и холодного водоснабжения ГВС и ХВС. Актуализирована информация по ИПУ (индивидуальные приборы учёта).

- ❖ Не установлены счетчики (ИПУ) или просрочены по поверке : 47 (сорок семь) собственников квартир:
1,9,10,22,25,28,31,41,48,49,51,52,55,57,58,64,72,80,83,84,85,93,96,98,106,119,121,122,140,152,154,163,168,171,178,181,183,185,188,190,193,198,203,205,207,212,215.

15. Организована работа по передаче показаний счетчиков различными способами:

- ❖ Через личный кабинет на сайте ТСЖ передают 26 (двадцать шесть) собственников квартир:
27,33,37,46,50,59,77,82,103,108,125,131,132,138,143,147,149,150,151,159,160,174,182,206,209,210
- ❖ На бумажном носителе -11 (одиннадцать) собственников квартир: 16, 40, 78, 92, 117, 127, 144, 172, 176, 177, 211

16. Проведена информационно-разъяснительная работа с собственниками, имеющими задолженность по оплате коммунальных услуг. Достигнуты договоренности по срокам и суммам (ноябрь)

17. Проведены работы по выяснению причин резких запахов во 2-м подъезде , Осуществлены текущие работы по частичной зачистке подвального помещения и закрепления хомутов, имеющихся труб в местах стыков.

18. Начали подготовку по составлению реестра автомобилей, заезжающих во двор нашего дома, с целью систематизации информации и проработки вопроса об установке шлагбаума. Проработан вопрос о сообщении в ГИБДД об автомобилях, перекрывающих въезд и выезд и вызова эвакуатора.

19. Проведена ревизия и аудит документов и имущества по итогам работы предыдущего правления и председателя. В настоящее время продолжается подготовка Акта о наличии в ТСЖ имеющихся документов, дел и имущества.

20. Произведен переход на другую бухгалтерскую программу с 1 С на LETIS ТСЖ , занесены и восстановлены утраченные за сентябрь данные , запрошены данные по **площадям в РОСРЕЕСТРА** и проведена сверка фактических площадей с площадями, которые были ранее (до 15.10.2024 г) зафиксированы в системе ТСЖ. Все данные актуализированы. Квитанции с октября начисляются по актуальным данным.

21. Оплачена банку вторая (основная) часть суммы по поставке лифта, без возможности установки лифта по оговоренным ранее в Протоколе № 1-24 (с) от 05.04.2024 г. ОСС срокам и ценам 2024 г., в связи с истекшими сроками установки лифтового оборудования в протоколе .

Согласно Протокола № 1-24(с) от 05.04.2024 г п.7 «Утвердить срок проведения всех работ по замене лифтового оборудования подъезда № 1 до 30 сентября 2024 г».

Решение : проведение нового общего собрания собственников жилья (ОСС) в 1 квартале 2025 г., с целью утверждения новой стоимости монтажа лифтового оборудования и новых сроков установки.