



ТСЖ «Стародеповское»

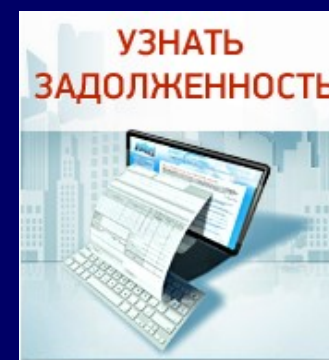
Общее собрание собственников и членов ТСЖ «Стародеповское»



г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1
06.08.2014

Оплата ЖКУ

- Сбербанк (кассир, терминал, СБ-онлайн): комиссия 2,5%
- ЕРКЦ г. Томска (сайт <http://vc.tom.ru>): комиссия 2%
- Планируется договор со Сбербанком на автоматич. перечисление платы за ЖКУ

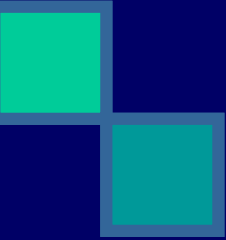



Пеня за просрочку оплаты ЖКУ

- ТСЖ заключен договор с УМП «ЕРКЦ г. Томска» на печать квитанций и обработку счетов по пени.
- Стоимость квитанции 5.67 руб./л.сч. (в квитанции за ЖКУ неплательщиков).
- Начисление пени по 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ.



Личный кабинет на сайте ЕРКЦ


- 
- ТСЖ может контролировать оплату ЖКУ жильцами
 - При оплате через сайт ЕРКЦ в ТСЖ оплату видно сразу
 - Имеется возможность печати дубликата квитанции в случае необходимости
- 



Кабельное телевидение

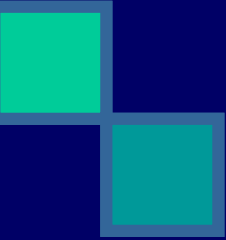



Заключены договоры с операторами:

- ООО «Новые телесистемы-ТВ»
(162 цифровых канала, кабельное ТВ для ветеранов 160 руб./мес.)
 - ООО «ТОМТЕЛ»
(Интернет+ТВ от 450 руб./мес., для обладателей карты «ОКей» 1-й год скидка 15% - 382.5 руб./мес.)
- 



Операторы связи

- 
- ТТК (серверная в подвале) – 830 р./мес.
 - НТС (боксы на тех. этажах) – 480 р./мес.
 - ТОМТЕЛ (боксы на посл. этажах) – 450 р./мес.
 - Томика (кабель к офисам) – 200 р./мес.
- 

Электропитание серверной ТТК переключено до ОДПУ электроэнергии. С остальными операторами изначально согласовали подключение до приборов учета дома.

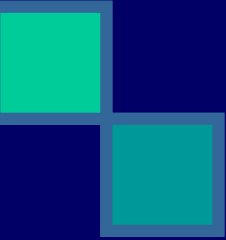



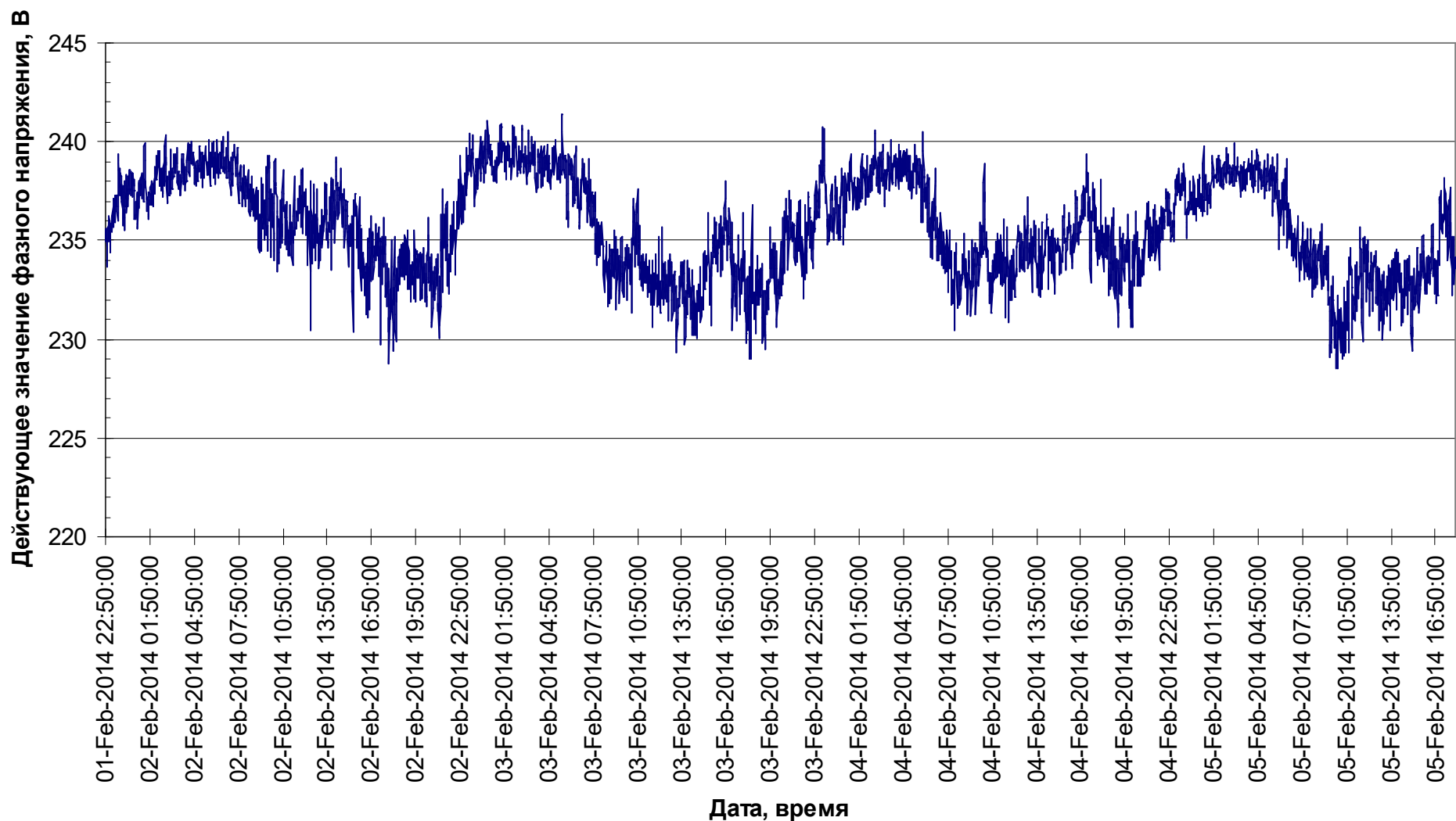
Общедомовая антенна

- установлена самостоятельно и не обслуживается
- с 2015 г. Томская область переходит на цифровое вещание (DVB-C2), уже сейчас транслируется 20 ТВ-каналов в цифровом формате, для старых телевизоров необходим ресивер (приставка) ст-ть: 1-2 тыс. руб.
- в нашем районе прием отличный



Электроснабжение


- 
- Претензия в ОАО «Томскэнергосбыт» по поводу качества электроэнергии (повышенное напряжение в сети, часто перегорают лампы)
 - «ТЭК» выведена до общедомовых приборов учета.
 - Перепрограммированы ОДПУ ЭЭ на оплату по 2-м тарифам (день/ночь) – экономия порядка 1,5...3% - в ОДН
- 



- Отклонение напряжения $\delta U > 5\%$: 97,5% времени.
- Средняя величина действующего напряжения: 235,7 В

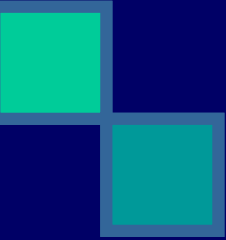



Электроснабжение

- Заменены вышедшие из строя электросчетчики жильцов (26 шт.)
 - В подъездах восстановлены кабель-каналы, приобретены оптико-акустические датчики движения (50 шт.), плафоны, светильники.
 - В подъездах и подвале заменены лампы на энергосберегающие, установлены новые уличные светильники/лампы
- 

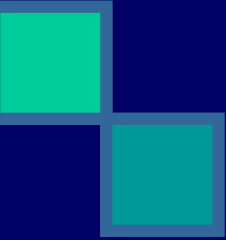



Электроснабжение: ОДН

- 
- Лифты: 3 шт.
 - 1й подъезд: 6 ламп на этаж
 - 2й подъезд: 5 ламп на этаж
 - 3й подъезд: 7 ламп на этаж
 - Насосы в подвале:
 - на отопление 2 насоса – 2000 Вт;
 - на ГВС 1 насос – 350 Вт;
 - на ХВС 1 насос – 1100 Вт.
- 

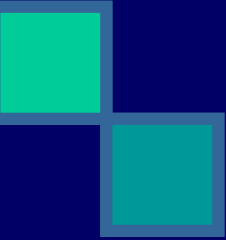



Водоснабжение и водоотведение

- 
- Претензия в ЗАО «ТРЦ» по поводу длительного отсутствия холодной воды осенью 2013 г. – перерасчет 4776 руб.
 - 5 раз чистили канализацию (по 4-5 тыс. руб.)
 - Личный кабинет ТСЖ на сайте ЗАО «ТРЦ» для передачи показаний и получения счетов
- 



Водоснабжение и водоотведение

- 
- Водовод (65 м трубы D110 мм) необходимо передать на баланс города
 - Нежилые помещения (магазины) заключили прямые договоры с Томскводоканалом.
 - В 2015 году поверка/замена счетчиков холодной воды в квартирах и ОДПУ ХВС
- 



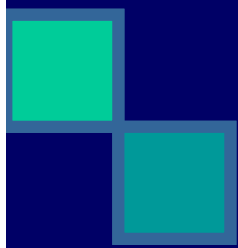



Водоснабжение: ОДН с 2015 г.

- Неточное снятие и передача показаний
 - Воровство и нормативы
 - Погрешность водосчетчиков
 - Слив завоздушек, утечки
 - Подпитка при опрессовке
-
- Недобор порядка 200 м. куб. – платит ТСЖ
 - Закуплены новые пломбы и пломбы-наклейки «Антимагнит»



Теплоснабжение

- 
- Получен новый договор от ОАО «ТГК-11», но в связи с реорганизацией, изменениями в законодательстве и неясностью с площадями еще окончательно не подписан.
 - Собственник нежилого помещения заключил прямой договор с ОАО «ТГК-11».
 - Планируется установка отдельного прибора учета тепла на все нежилые помещения (~ 80 тыс. руб.)
- 

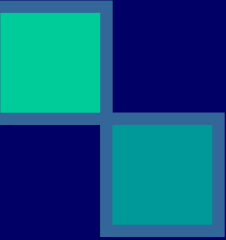



Теплоснабжение

- ТГК-11 сделан перерасчет за некачественное ГВС летом 2013 г. – 70 тыс. руб.
 - Погасили пени за 2012-2014 – 16 тыс. руб.
 - Оплата ГВС летом 2014 впервые по теплосчетчику:
 - в Гкал – 52 тыс. руб. (норматив – 70 т.р.)
 - в куб.м. – 31 тыс. руб. (403 куб.м.)
- разница 21 тыс. руб. – потери тепла при циркуляции в трубах (полотенцесушители)



Теплоснабжение

- 
- В 2013 г. заменили/поверили счетчики ГВС жильцов.
 - Поверили ОДПУ тепла.
 - Заключен новый договор с обслуживающей приборы учета компанией (ООО «ЭТКОМ», плата 1990 руб./мес. вместо 2600 руб./мес.).
 - Доступ к показаниям теплосчетчика через Интернет.
- 

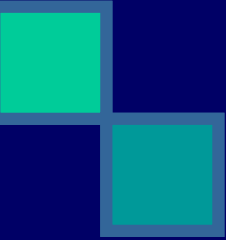



Теплоснабжение

- Разработан новый проект на узел учета тепла (8 тыс. руб.).
- Налажена циркуляция ГВС в 3-м подъезде – приобретен новый циркуляционный насос на ГВС и обратный клапан (20 тыс. руб.)
- Приобретен электрический опрессовочный насос (17 тыс. руб.)
- Приобретены манометры и градусники в теплоузел.



Теплоснабжение

- 
- Настроена автоматика в теплоузле: за отопительный сезон ни одного штрафа от ОАО «ТГК-11» за превышение температуры обратной сетевой воды.
 - Снижение платежей за тепло в «переходный» период:
 - май 2013 – счет за тепло 141 тыс.руб.
 - май 2014* – счет за тепло 111 тыс.руб.
- 

* тариф в 2014 г. увеличился на 10%



Тепловой узел



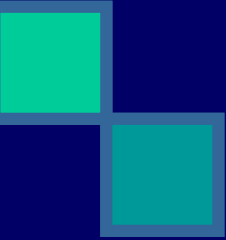

Теплообменник для ГВС

Регулировочный клапан системы автоматики Danfoss



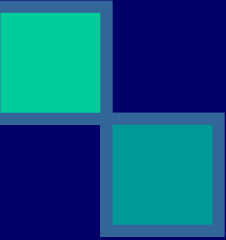



Теплоснабжение: проблемы

- 
- неправильная циркуляция в 1-м и 2-м подъездах (кв. 31, 32, 76 на некоторых стояках перепутана «подача» и «обратка» - претензия в ООО «Сибдом»);
 - самовольная замена жильцами конвекторов на радиаторы не по проекту и стояков на медные/пластиковые;
 - промерзающие стены;
 - не работает вентиляция в автостоянке;
- 

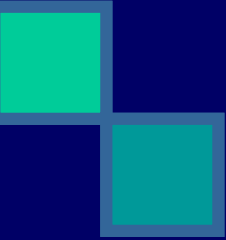



Теплоснабжение: проблемы

- 
- самовольная замена полотенцесушителей (заужение стояков);
 - использование неисправных смесителей (холодная вода перетекает в горячую);
 - открытые окна в отопительный сезон в подъездах;
 - незакрытые двери при неисправном доводчике;
 - незакрытые ворота в автостоянке.
- 



Работа ТСЖ

- 
- Налажен документооборот
 - 3 компьютера (планируется работа паспортиста с ПК)
 - Приобретен стол, антресоль, тумба, картридж, факс и канцтовары
 - Создан сайт ТСЖ – sd1.tom.ru (еще необходима разработка)
- 



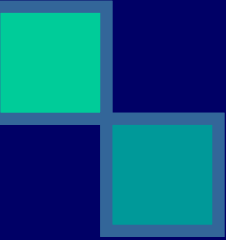

Видеонаблюдение

Собрано	Жилой дом	98 250.00	116 456.00 руб.
	Нежилые	2 250.00	
	Автостоянка	15 956.00	
Затраты	Оборудование	78 100.93	138 917.14 руб.
	Материалы	18 816.21	
	Монтаж	42 000.00	

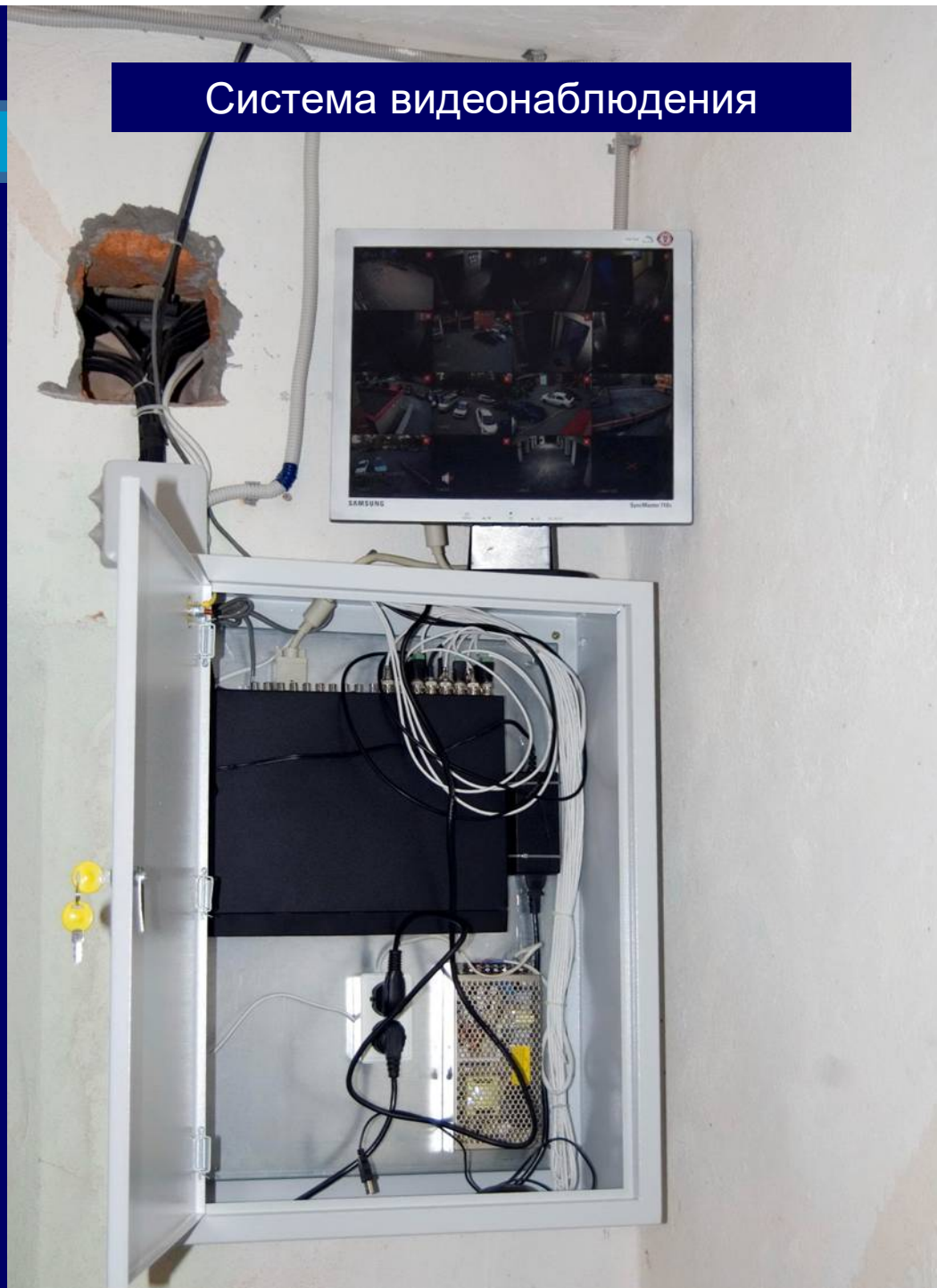
- Недостающая часть затрат (22 461.14 руб.)
восполнена из средств, получаемых от аренды
общего имущества.



Видеонаблюдение

- 
- Всего 15 камер (2 – в автостоянке)
 - Срок хранения информации – 40 дней
 - Камеры 700 ТВЛ, ИК-подсветка
 - Удаленный просмотр записи
- 

Система видеонаблюдения

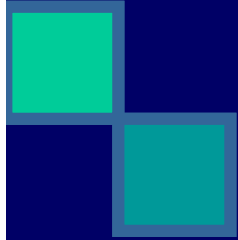



Типичный лифтовой холл 3 подъезда до установки видеонаблюдения





Придомовая территория

- 
- 2 письма в мэрию по поводу деревьев: согласованы обрезка 35-ти тополей, снос 2-х тополей и обрезка березы
 - 2 письма в мэрию по поводу собак
 - В магазин посетители из общежития идут по песку и газонам
 - Автомобили магазина разворачиваются на детской площадке
- 

08.04.2014



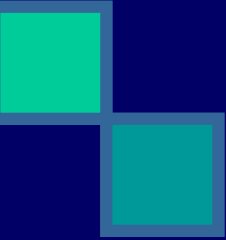



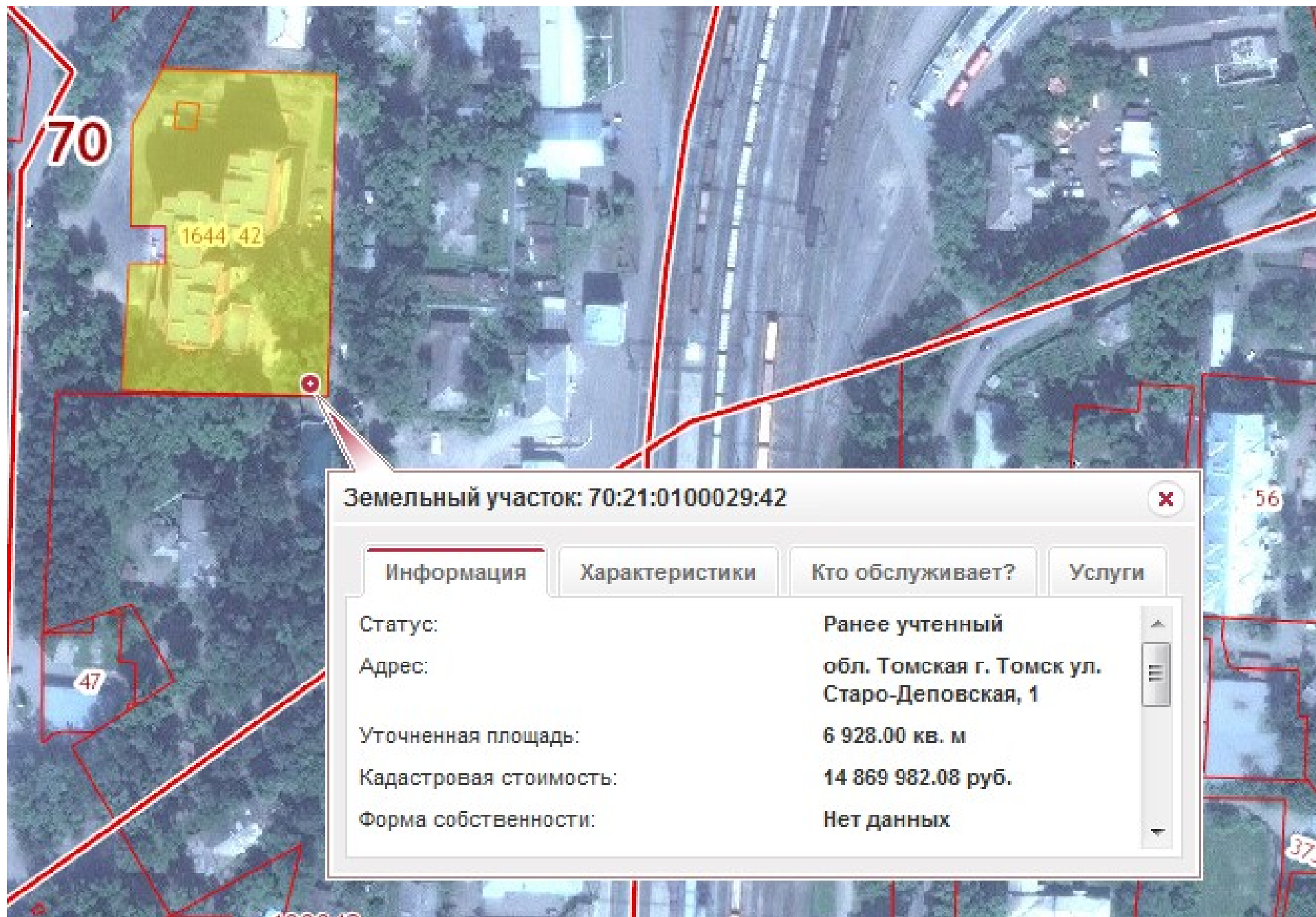
Охрана придомовой территории

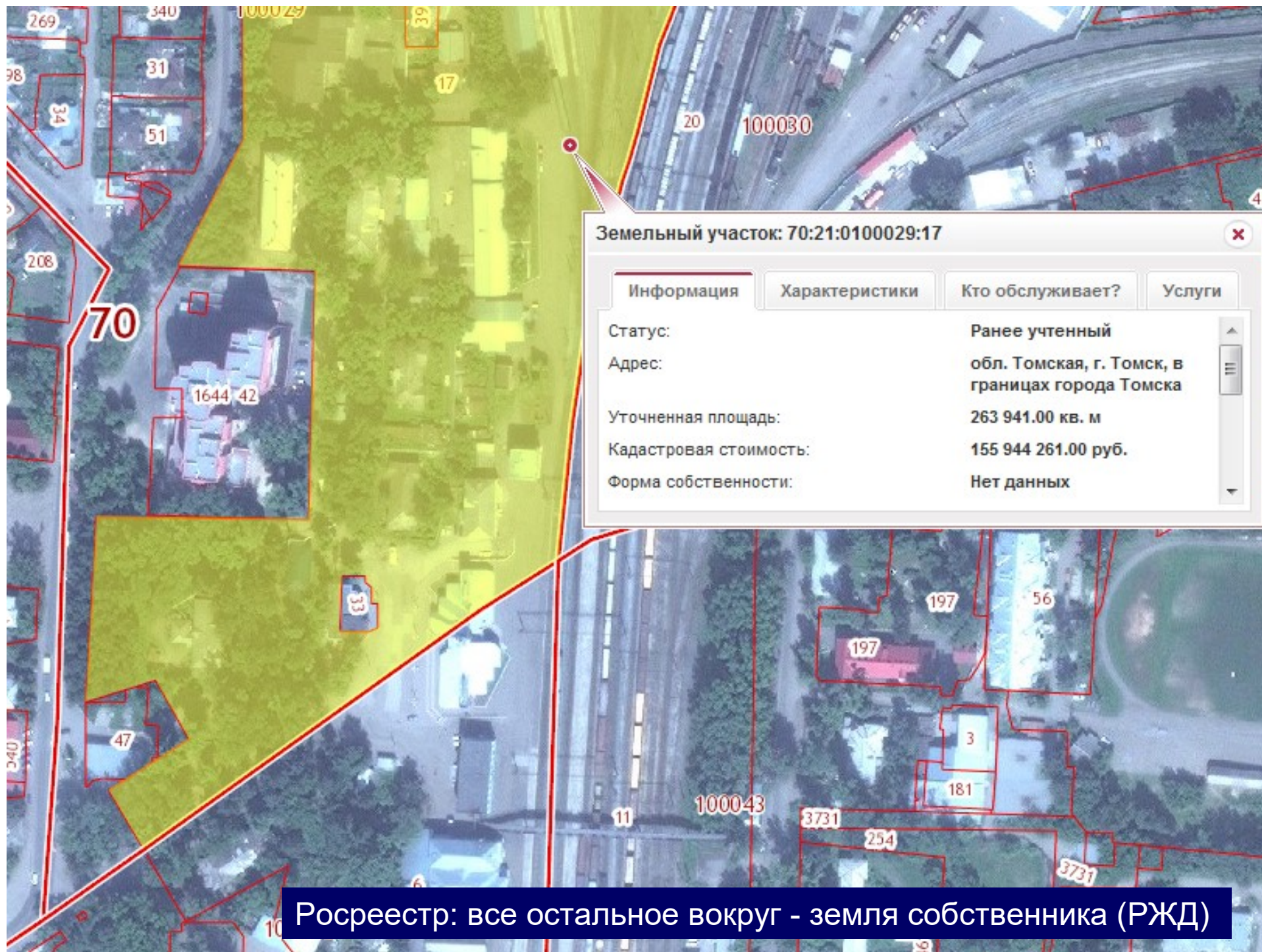
- Договор на патрулирование с ЧОП «Айсберг»
- Телефон: 059
- Стоимость 23 руб./квартира
- Большую часть платит ТСЖ со средств от аренды (в квитанциях – 10 руб.)



Детская площадка

- 
- Для установки за счет депутатов надо приватизировать землю: обращение любого собственника в мэрию
 - После установки детскую площадку надо содержать
 - Стоимость около 120 тыс. руб.
 - Необходимо ограждение площадки
- 





Земельный участок: 70:21:0100029:17

Информация

Характеристики

Кто обслуживает?

Услуги

Статус:

Ранее учтенный

Адрес:

обл. Томская, г. Томск, в
границах города Томска

Уточненная площадь:

263 941.00 кв. м

Кадастровая стоимость:

155 944 261.00 руб.

Форма собственности:

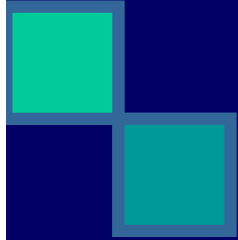

Нет данных

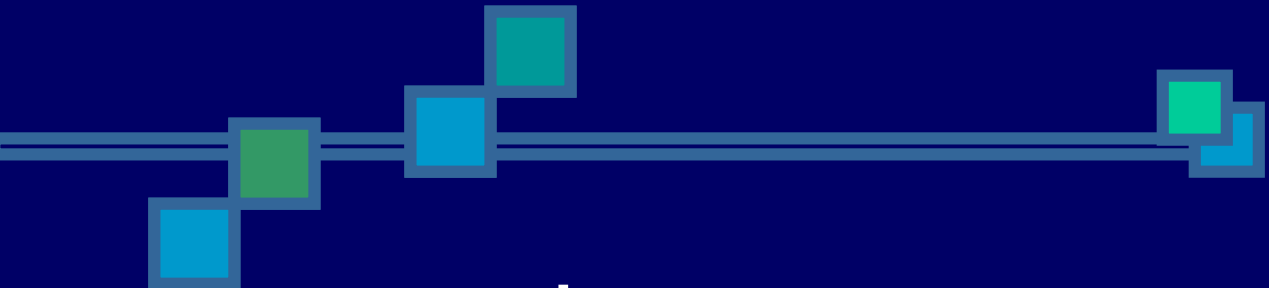
Росреестр: все остальное вокруг - земля собственника (РЖД)






Капитальный ремонт

- 
- Плату будет начислять региональный фонд капитального ремонта
 - Стоимость 6.15 руб./кв.м.
 - Сайт: www.kapremont.tomsk.ru
 - До 2023 г. в нашем доме не будет капитального ремонта
- 



Тариф на содержание общего имущества

- Жилые: 11.56 руб./кв.м.
 - Нежилые: 9.16 руб./кв.м.
 - Тарифы на коммунальные услуги устанавливает областная администрация
 - Плата за наем устанавливается администрацией г. Томска (платят не собственники, квитанции печатает администрация района)
- 

СЧЕТ-ИЗВЕЩЕНИЕ за ЖУ, Июль 2014г. Получатель ООО «УК Жилище», БИК 045003847 р/с 40702810700210010857, к/с 30101810200000000847 № 1194
Новосибирский филиал ОАО «МТС-БАНК» г.Новосибирск

Л/счет: _____ Исполнитель ЖУ: ООО «УК Жилище», ИНН 7017034441, КПП 701701001

Плательщик
Собственник (наниматель) _____
Адрес Жуковского ул. д. 35 кв. _____
Долг на 01.7.2014 г. 623,80
Начислено за 7.2014 г. 623,80 Оплачено 623,80
ИТОГО К ОПЛАТЕ: **623,80 руб.**

----- линия отрыва -----

СЧЕТ-КВИТАНЦИЯ за ЖУ, Июль 2014 г. Л/счет _____ ООО "УК Жилище"
Плательщик _____ Площадь 36.1 кв.м.
Адрес Жуковского ул. д.35 _____
Долг Начислено Оплачено Итого
На 01.6.2014 г. 0,00 623,80 0,00 623,80
На 01.7.2014 г. 623,80 623,80 623,80 623,80

Услуга	Ед-цы измер	Размер платы	Полное начисление	Списано Доначисл	Итого начислено за месяц
1. Содержание и ремонт жилого помещения					
- содержание ОИ	кв.м.	14,40	519,84		519,84
- уборка подъезда	кв.м.	1,04	37,54		37,54
- текущий ремонт	кв.м.	1,31	47,29		47,29
2. Прибор учета	кв.м.	0,53	19,13		19,13
3. Антенна	кварт				
4. Домофон	кварт				
ИТОГО			623,80	0,00	623,80

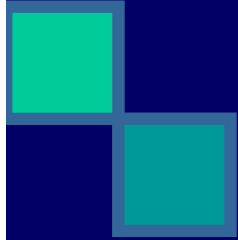

ИТОГО К ОПЛАТЕ **623,80 руб.**
Оплатить до 10.08.2014

Диспетчер: 432-571(круглосут); Приемная: 432-401 (Тверская 57), 78-91-80 (Сибирская 114/5)
Бухгалтер и паспортист: 435-254 (Тверская 57), e-mail: jilishe@mail.ru сайт: http://jilishe.vc.tom.ru
Оплату можно произвести в кассе предприятия: Тверская ул. 57 (9.00-18.00) Отпечатано 21.07.2014г.

Пример: Тарифы на содержание жилья в УК




ДОЛЖНИКИ

- 
- кв. 18 – 13 164 руб.
 - кв. 33 – 13 040 руб.
 - кв. 43 – 21 997 руб.
 - кв. 77 – 12 033 руб.
 - кв. 108 – 8 083 руб.
 - Мартиросян А.С. (магазин) – 61 460 руб.
 - ООО «Томтерм» (офисы) – 58 469 руб.
 - ООО «Каури» (застройщик) – 42 469 руб.
- 

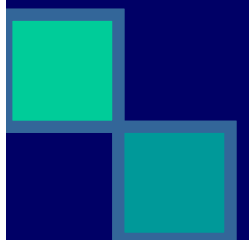


Подготовка к отопительному сезону 2014-2015

- Чистка теплообменника (10-25 тыс.руб.)
 - Опрессовка
 - Замена манометров (~ 5 тыс. руб.)
 - Устранение строительного брака в системе теплоснабжения
 - Демонтаж доп. циркуляционного насоса на 3-й подъезд, замена задвижки и обратного клапана в системе ГВС
- 



Энергосбережение

- 
- Разработана программа по энергосбережению
 - ТСЖ будет участвовать в городском конкурсе по энергосбережению
 - Информационные стенды около ТСЖ и в подъездах (9 360 руб.)
- 