



ТСЖ «Стародеповское»

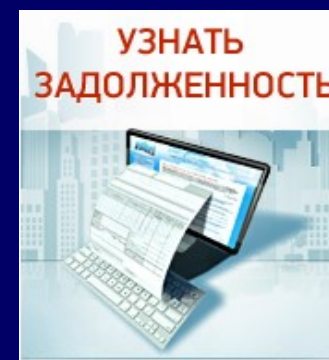
Общее собрание собственников помещений жилого комплекса и членов ТСЖ «Стародеповское»



г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1
17.08.2016

Оплата ЖКУ

- Сбербанк (кассир, терминал, СБ-онлайн): комиссия 2,5%.
- ЕРКЦ г. Томска (сайт <http://vc.tom.ru>): комиссия 2%.



Пеня за просрочку оплаты ЖКУ


- В 2014 г. ТСЖ заключен договор с УМП «ЕРКЦ г. Томска» на печать квитанций и обработку счетов по пени.
- С 01.01.2016 суммы пени существенно увеличились.
- Собрано:
 - 7055.85 руб. (за 2014 г.),
 - 7506.48 руб. (за 2015 г.)
 - 7040.32 руб. (за 6 мес. 2016 г.)



Интернет и кабельное ТВ



Заключены договоры с операторами:


- ЗАО «Зап-СибТранстелеком» (ТТК)
 - ООО «Новые телесистемы-ТВ» (НТС)
 - ООО «ТОМТЕЛ»
- 

+ в 2016 году:

- ПАО «Ростелеком» (проблемы)

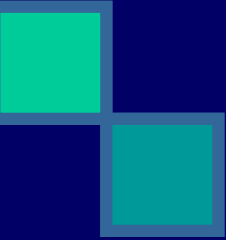



Электроснабжение

- Параметры качества электроэнергии нормализованы.
 - В договор с ПАО «Томскэнергосбыт» внесена автостоянка (отдельный ПУ).
 - В электрощитовых заменены трансформаторы тока (истек срок поверки, ООО «Горсети»).
 - Установлены энергосберегающие светильники в автостоянке и на въезде.
- 

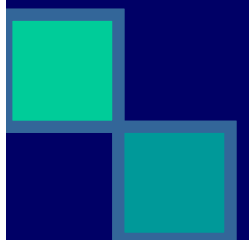



Электроснабжение

- 
- Восстановлено освещение в узле учета тепла и вентиляции автостоянки;
 - В подъездах и подвале заменены лампы на энергосберегающие, установлены новые уличные светильники/лампы;
 - Установлены дополнительные выключатели и розетки в подвале и теплоузле для обслуживания/ремонта общедомовых систем.
- 




Электроснабжение

- 
- Регулярно меняются вышедшие из строя электросчетчики жильцов:
 - ✓ 2016 – 5 шт. (первое полугодие)
 - ✓ 2015 – 9 шт.
 - ✓ 2014 – 10 шт.
 - ✓ 2013 – 21 шт.
 - ✓ 2012 – 6 шт.
 - ✓ 2011 – 2 шт.
 - ВСЕГО: 53 шт.
- 



Электроснабжение: проблемы

- Собственники сами лезут в этажные электрощиты, необходима опломбировка.
 - Наркоманы выламывают кабель-каналы, откосы и портят лампы накаливания.
 - Украдены датчики движения в 1-м подъезде.
 - Собственники (курильщики) и посторонние люди выключают светильники на лестничных клетках в 3-м подъезде.
- 

3 подъезд
2015 г.

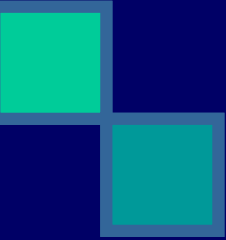



1 подъезд
2016 г.





Водоснабжение

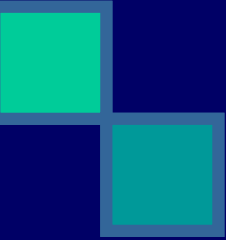

- 
- Летом 2015 г. установлен новый ОДПУ холодной воды, поверен ОДПУ холодной воды.
 - Подключен гидроаккумуляторный бак в водомерном узле.
 - Сделана шумоизоляция в водомерном узле (резиновые подкладки под насосы и трубы, шумопоглощающие листы минваты).
- 



Узел водоснабжения



Водоснабжение: проблемы

- 
- Не все заменили/поверили счетчики холодной воды в квартирах.
 - Нерегулярно передаются показания.
 - Выявлено мошенничество с показаниями (перевернут счетчик).
 - Квартиранты налили ~2000 куб.м. воды.
 - ТСЖ устанавливает антимагнитные пломбы, которые отклеивают.
- 



Канализация

- Уличную канализационную сеть пробуем передать на баланс города.
- Канализация регулярно засоряется из-за туалетной бумаги, жира и мусора.
- Собственники нежилых помещений предлагают провести реконструкцию.
- 10.08.2016 засорилась канализация в 3 подъезде (компот из яблок).
- Засорились водостоки 2-го и 3-го подъездов (прочищены сантехником).

14.06.2016



Канализация: влажные салфетки, туалетная бумага, мусор, жир

15

14.06.2016



Канализация: влажные салфетки, туалетная бумага, мусор, жир

16

08.08.2016

Канализация: отложения жира в трубах

Вывоз мусора




- С 15.08.2016 расторгнут договор с САХ.
- Заключен договор с ООО «COPNET»:
 - стоимость услуг снижена:
10 050 руб. в месяц вместо **12 251** руб.
 - другие контейнеры:
2 x 1.1 куб.м. вместо **3 x 0.75** куб.м.
 - объем вывоза мусора по договору:
67.1 куб.м. вместо **54.8** куб.м.
 - есть возможность организовать совместную площадку с общежитием

18.05.2016

Контейнерная площадка: так «убирает» «Спецавтохозяйство»



Субботник

- Мало жильцов принимает участие в уборке придомовой территории – необходимо включать плату для тех, кто не может и хотел бы посодествовать материально.
 - ТСЖ приобрело доп. грабли и тележку для уборки мусора.
 - За участие в весеннем субботнике и хорошую уборку, проведенную жильцами, ТСЖ наградили благодарственным письмом и подарили инвентарь (грабли, лопату, метлу).
- 



Благодарственное письмо

ТСЖ «Стародеповское»

(г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1)

Выражаем благодарность
за активную жизненную позицию в вопросах
благоустройства Октябрьского района и города Томска,
а также за участие в акции «Весенний марафон»

Томск-2016

Глава администрации
Октябрьского района Города Томска

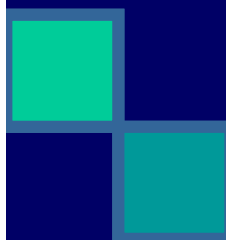

С.В. Маркелов

Теплоснабжение

- Затраты на подготовку к отопительному сезону 2015/2016 составили около 30 тыс. руб.: заменены задвижки, обратные клапаны, шаровые краны, поверены и куплены манометры, устранены недоделки в системе отопления гараж-стоянки, установлены вентили на батареях в подвале, заменен «балансировочник» Danfoss, восстановлена теплоизоляция труб в 3 подъезде и др.
- Затраты возмещены из средств на аварийное обслуживание.



Теплоснабжение

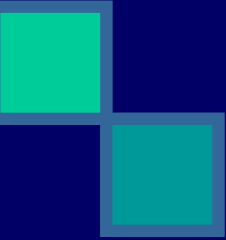

- 
- В 2015 г. акты готовности дома подписаны теплоснабжающей организацией без замечаний, несмотря на множество разных «актов» в 2014 г.
 - Входные параметры теплоносителя в целом были удовлетворительные (доп. насосы почти не включали).
 - Заменена теплотрасса до дома (увеличен диаметр трубопроводов).
- 



Тепловой узел

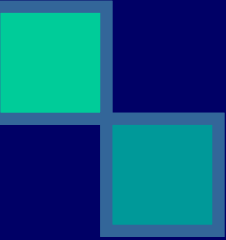



Теплоснабжение: проблемы

- 
- Не можем запустить вентиляцию гаража-стоянки из-за недоделок застройщика.
 - Собственники нежилых помещений заключили прямые договоры с АО «ТомскРТС»: проблемы с расчетом ГВС и тепла.
 - Собственники нежилых помещений вывели отопительные приборы на крыльцо (устранено).
- 




Теплоснабжение: проблемы

- 
- Собственники квартир сами вмешиваются во внутридомовые системы, меняя приборы отопления и стояки.
 - В кв. 84 и 90 бывшими собственниками установлены доп. батареи, из-за этого холодно во всех квартирах по данному стояку.
 - Любые работы с сантехоборудованием на общедомовых системах сейчас производит только сантехник ТСЖ и по согласованию с председателем. Запрет на «своих знакомых хороших сантехников».
- 




Теплоснабжение: подъезды

- Открытые окна в подъездах зимой: в 3-м подъезде опять сломали фурнитуру окна, пришлось его закрыть наглухо.
 - Незакрытые входные двери подъездов и тамбуров при переездах и вносе имущества.
 - Ломаются дверные доводчики из-за неправильной эксплуатации (3-й подъезд).
 - В 1 и 2 подъездах перепутаны стояки (подача/обратка) – необходима переварка.
- 



Теплоснабжение: перепланировки

- Собственники объединяют комнаты с лоджиями – это нарушение теплового контура здания, необходимо устанавливать теплые полы.
 - Любая перепланировка или переустройство должны быть согласованы в администрации района.
 - Незаконная перепланировка – штраф.
 - Провели осмотр здания, всем, кто увеличил площади и демонтировал окна/двери, проведены доначисления.
- 



Теплоснабжение: оплата

- Начисления АО «ТомскРТС» за тепло по нормативу с середины марта 2016 незаконны.
- Акта бездоговорного потребления нет.
- Написали в УФАС – пришел ответ, что они этим не занимаются.
- Ранее писали в Жилищную инспекцию на ОАО «ТГК-11» – там говорят, чтобы мы сами с ними судились – для этого необходимо повышать тариф.
- Жильцы предлагают коллективно написать Президенту.
- С собственниками нежилых помещений провели переговоры, часть долгов ими погашена, есть договоренность об установке отдельного прибора учета тепла на все нежилые помещения, но пока не движется.

Теплоснабжение: «штрафы»

- «Условно-постоянные затраты» (гараж):
118 115.80 руб. (26691.92 руб. за 2015/16).
- «Превышение темп. обратной сетевой воды»:
47 577.54 руб. (1426.18 руб. за 2015/16).
- «Самовольное включение»:
33 490.24 руб. (5828.29 руб. за 2015/16).
- «Неподписание актов сверки»:
20 200.00 руб. (0.00 руб. за 2015/16).
- «Пени»:
635.67 руб. за 2015/16 (5043.41 руб. за 2014/15).

ИТОГО долг по «штрафам»: **222 789.64 руб.**

- **Все «штрафы» незаконны, ЭСО не подает в суд, истек срок исковой давности (3 года) по части «штрафов».**

Подготовка к отопительному сезону 2016-2017

- Чистка теплообменника (15 тыс.руб.).
- Поверка манометров (~ 2 тыс. руб.).
- Приобретение и замена задвижек, манометров, термометров и др.
- Устранение строительного брака в системе теплоснабжения (переварка 3х стояков).
- Чистка фильтров в системе отопления.
- Опрессовка.
- Попробуем запустить вентиляцию в гараже-стоянке.



Тепловой узел: пластинчатый водонагреватель («бойлер»)



Тепловой узел: пластинчатый водонагреватель («бойлер»)

Придомовая территория

- Асфальтирование: провал около канализационного колодца, вход во 2-й подъезд и пандус для колясок (20 тыс. руб.).
- Приобретение земли (10 тыс. руб.).
- 2 письма в мэрию по поводу раскопок ООО «РСК» и АО «ТомскРТС».
- В нежилом помещении планируется частный детский сад: детская площадка будет общая.
- Приобретен снегоуборщик (с ГСМ 60 940р.): чистили двор и крышу гаража.




Вход во 2й подъезд: скапливаются осадки



Вход во 2й подъезд: скапливаются осадки




Придомовая территория: проблемы

- У входа в нежилые помещения собирается различный сброд из частного сектора, подростки из общежития и нашего дома. Постоянно мусорят и шумят.
 - У входа в подвал со стороны дороги устроили туалет – необходимо ограждение.
 - Помойка в вентиляционной шахте автостоянки – необходима крыша.
 - Заезжающие на тротуар машины ломают бордюры.
- 



Охрана придомовой территории

- Договор на патрулирование с ЧОП «Айсберг»
 - Телефон: 77-00-00
 - Большую часть платит ТСЖ со средств от аренды (в квитанциях – 10 руб.)
- 

3 подъезд



3 подъезд



3 подъезд



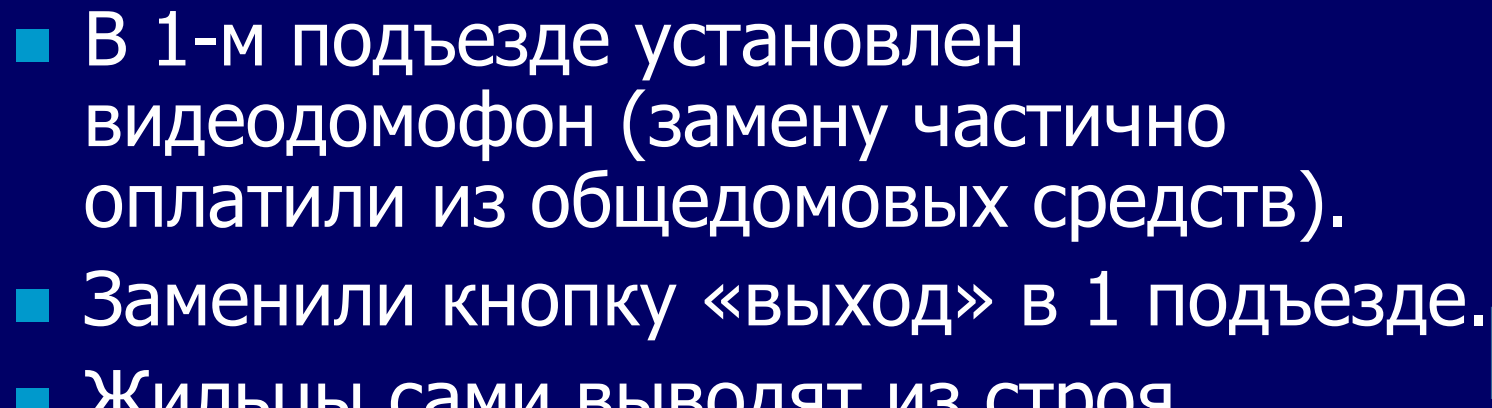


Подъезды

- Проведен текущий ремонт всех тамбуров подъездов (стоимость 17 тыс. руб. + материалы).
- При ремонте в 3-м подъезде сделан короб для стояка отопления.
- В тамбурах установлены новые светодиодные светильники (5 и 11 Вт).
- В 1-м подъезде на недавно отремонтированной стене нарисовали квартиранты.

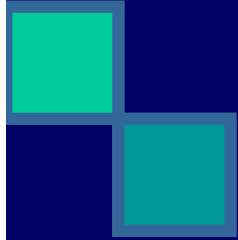



Домофон

- В 1-м подъезде установлен видеодомофон (замену частично оплатили из общедомовых средств).
 - Заменяли кнопку «выход» в 1 подъезде.
 - Жильцы сами выводят из строя домофон, когда отсоединяют трубку в своей квартире при ремонте: во всем подъезде звонки идут «не туда».
 - Оплата ремонта домофона по факту.
- 

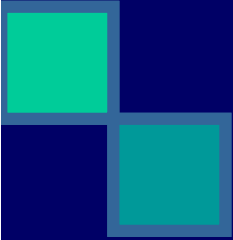



Помещение ТСЖ

- 
- Проведен ремонт помещения ТСЖ (обои, линолеум, плинтус, побелка, розетки для компьютеров и сети Интернет, светодиодное освещение)
 - Убран один конвектор отопления, перенесена раковина.
 - Приобретены жалюзи, входной коврик, шкаф для бумаг и полка.
- 



Ремонт кровли: лето 2016

- 
- Потекла крыша над 2-м и 1-м подъездами: необходим текущий ремонт крыши жилого дома.
 - На крыше автостоянки собирается вода.
 - Разрушается кирпичная кладка: необходимо устранить недоделки строителей.
 - Выкручены винты крепления защиты кирпичной кладки на крыше автостоянки, покрытие ломают дети.
- 



Крыша: 3 подъезд

46



Крыша: 2 подъезд



Крыша: 1 подъезд

48



Крыша: 2 подъезд

Крыша: Автостоянка





Крыша: Автостоянка



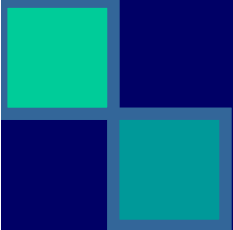

Крыша: Автостоянка (кража саморезов)



Крыша: Автостоянка (кража саморезов)

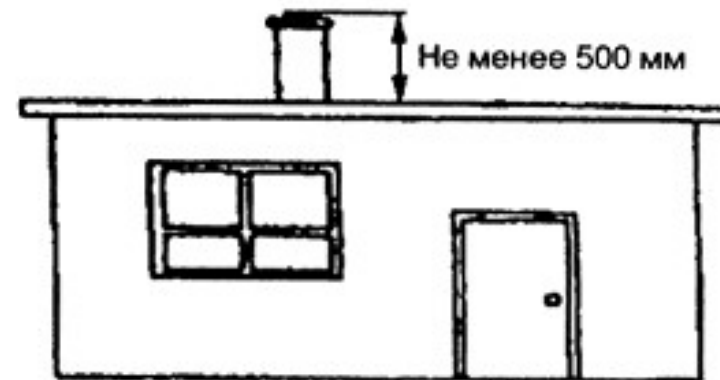
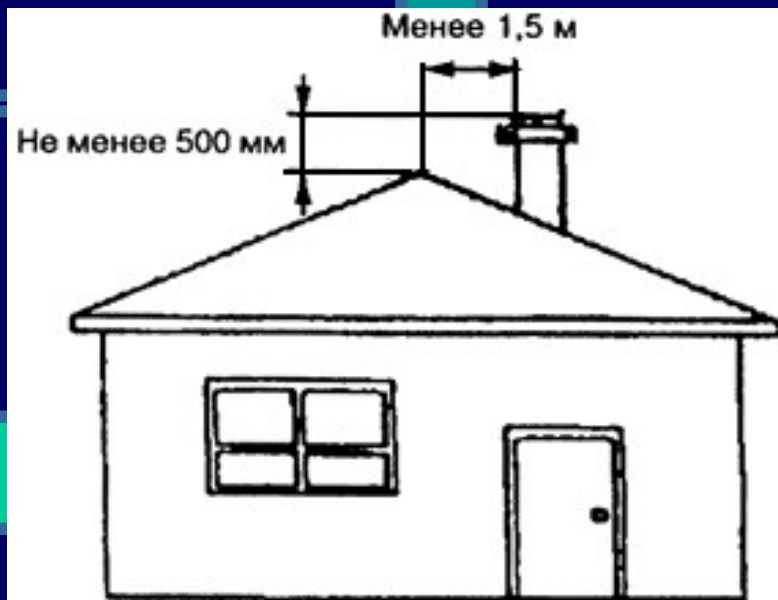


Вентиляция помещений

- 
- Нельзя клеить вентиляционные отверстия: влажность и грибок.
 - Для нормальной тяги необходим достаточный приток воздуха.
 - Для избегания «опрокидывания тяги» необходимо ставить вентилятор и/или обратный клапан.
 - Неизвестная вентиляционная шахта во 2-м подъезде.
- 




**Крыша: Самовольная установка антенн на
вентиляционных шахтах**






Кондиционеры

- Кондиционер над входом во 2-й подъезд: капает на проходящих людей, разрушается пандус, неэстетичный вид.
 - Необходимо согласовывать с ТСЖ и жильцами.
- 



Общедомовое имущество


- Состав общего имущества собственников помещений по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1 оставить прежним.
- 

Тариф «Содержание жилья»:

- Заработная плата обслуживающего персонала (управляющий, сантехник, дворник, бухгалтер, электрик, паспортист) + НДФЛ;
- Техническое обслуживание лифтов;
- Ежегодное освидетельствование лифтов;
- Обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта;
- Обслуживание приборов учета тепловой энергии;
- Интернет, телефон/факс, канцтовары;
- Печать квитанций и ведение лицевого счета ЕРКЦ;
- Обслуживание банковского счета ТСЖ;
- Очистка стоков (до 2х раз в год);
- Взнос на аварийное обслуживание (включая АДС лифтов).
- Клининговые услуги



Тариф для нежилых помещений (офисы и гараж)

- Нет в тарифе з/пл. электрика;
 - Нет в тарифе з/пл. паспортиста;
 - Нет в тарифе клининговых услуг.
- 

Увеличение тарифа с 2017 г.

- Клининговая служба расторгла договор на уборку подъездов и предложила повысить сумму оплаты с 8700 руб. до 12000 руб.
- Вместо клининговой службы сейчас убирает техничка – необходимо платить налоги.
- Необходимо оплачивать электронную подпись и ПО для ГИС ЖКХ (5100 руб.) – новый пункт в смете.
- Суд с теплоснабжающей организацией и перезаключение договора – юридические услуги
- Остальные пункты сметы оставить прежними.

Арендаторы: операторы СВЯЗИ

- МТС + Вымпелком – 36 000 р./мес
- 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.

Планируется:

- Ростелеком (кабель и коробки) – 600 р./мес.

Не все операторы платят вовремя.

Расходы ТСЖ (на деньги от аренды, т.е. нет в тарифе)

- Налоговые отчисления за 2015 г. (всего 217 352.2 руб.)
 - минимальный: 48 957.0 руб.
 - соцстрах.: 17 285.6 руб.
 - пенсионный: 122 672.0 руб.
 - ОМС: 28 437.6 руб.
- Доплата за охрану: 20 436.0 руб..
- Пени: - электроэнергия 1 257.79 руб.
 - тепло 5 043.41 руб.
- Техобслуживание: электротовары, хозтовары, инструменты.
- Услуги Сбербанка (в тарифе заложены не все расходы).
- ОДН по воде.
- Ремонты и благоустройство.
- Своевременная оплата коммунальных услуг (долги собственников более 200 тыс.).