

**Часть 2. Комментарии к ОТЧЕТУ о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 1012 году.**

1. В начале 2012 года (в феврале и марте) расторгнут договор с обслуживающей компанией ООО «Градстройсервис» и принято решение обслуживания дома собственными силами.
2. В феврале 2012 года котельная была принята от застройщика на баланс ТСЖ. Произведено перезаключение договоров на поставку газа, обслуживание газовых сетей и котельной. Стоимость договорных отношений была уменьшена в среднем на 10%.
3. В марте 2012 года ТСЖ приступило к формированию фактической сметы затрат на содержание и отопление дома. На сегодняшний день определён график проверок приборов и обследования инженерных систем, определен необходимый перечень обеспечения различными расходными материалами и инвентарем для котельной. Также произведена оптимизация системы регулировки водоснабжения и отопления, определены фактические потребности в расходных материалах по сантехническому и электрооборудованию, оптимизированы расходы на уборочный инвентарь и определена необходимость производства различных подрядных работ.
4. В марте 12г мы приступили к подбору и обучению собственного персонала и ответственных постоянных подрядчиков по обслуживанию сетей и уборке территории. На сегодняшний день дом обслуживают главный инженер, энергетик, 1 профессиональный сантехник, 1 электрик с 4 группой допуска, 2 дворника и 2 уборщицы. Минимизированы затраты на аварийную прочистку канализации. Выбраны надёжные подрядчики по обслуживанию противопожарной сигнализации, обслуживанию лифтов, проведению периодического технического освидетельствования лифтов, обслуживанию домофонов, производству проверок приборов в котельной и ИТП и механизированной уборке территории от снега.
5. В марте-апреле 12 года ограничен доступ на технические этажи, получена часть технической документации от застройщика, в мае изучена и налажена система ручной балансировки ГВС верхней зоны, летом 12 года отреставрированы ливневки, утеплены и отреставрированы двери переходных лоджий, восстановлена вентиляционная шахта возле 2 подъезда (за счет подрядчика, по вине которого эта вентиляционная шахта была сломана), отреставрирован козырек в 3 подъезде, по гарантии устранены протечки кровли в зоне блока А и на крыше 2 подъезда. Весной 13 года будут продолжены работы по устранению недоделок по кровле в зоне буквы П. Сотрудники ТСЖ снабжены необходимым инвентарём для работы.
6. К концу года определён перечень надежных подрядных организаций по обслуживанию инженерных систем дома и минимизированы затраты на аварийное обслуживание. Смета сформирована.
7. В апреле 2012г поэтапно заключены договоры с нежилыми помещениями на возмещение затрат по водопотреблению и оплате услуг по содержанию дома и отоплению. Производятся регулярные оплаты.
8. Предъявлены 2 иска к неплательщикам. Частично произведены выплаты по исполнительным листам, предъявленным к производству.
9. Производится своевременная отчетность в Администрацию Советского района о произведенных работах.
10. Заведена вся необходимая нормативно-техническая документация.
11. Составлен технический перечень общедомового имущества.
12. Производится разработка и внедрение собственной аварийно-диспетчерской службы.