

Пояснительная записка

по исполнению сметы доходов и расходов на содержание и ремонт общедомового имущества за 2024 год.

В 2024 году смета расходов на содержание и ремонт общедомового имущества утверждена из расчета 65,87 руб/м².

По итогам года смета исполнена с экономией в размере 154 615,22рублей.

В разрезе статей сметы по некоторым статьям имеется перерасход:

Ст.1.2. Тех. обслуживание и эксплуатация лифтового оборудования дома. Перерасход составил 57 009 рублей. По результатам ежегодного освидетельствования лифтов (07.12.2023г), начатые в декабре 2023г. ремонтные работы по устранению выявленных дефектов, закончены 19.02.2024г.: пассажирский лифт рег.№ 144263 - замена несущих канатов ; замена натяжного устройства каната ограничителя скорости –60 800,00 руб.

В ходе эксплуатации лифтов обслуживающей организацией ООО «Вертикаль» в течение 2024г. были выявлены и устранены следующие неисправности, не входящие в перечень работ по планово-нормативному обслуживанию на сумму 176209,15 рублей:

- грузопасс.лифт рег.№ 144262 - замена натяжного устройства;
- пассаж.лифт рег.№ 144264-замена платы управления;
- пасс.лифт рег.№ 144263-замена ограничителя скорости;
- пасс.лифт рег.№ 144265-замена шкива ограничителя скорости;
- грузопассаж.лифт рег.№ 144268 - замена шкива ограничителя скорости;
- грузопассаж.лифт рег.№ 144269 - замена натяжного устройства;
- замена роликов, каретки, башмаков дверей шахты- в 12-ти лифтах 6-ти подъездов.

Ст. 8.1. Озеленение придомовой территории. Перерасход составил 20 430 рублей. В 2024 году произошло подорожание рассады однолетних цветов, так же связи с засушливым летом, за летний сезон несколько раз высаживался газон. Для закупки

Ст.10.3. Камеры видеонаблюдения. Перерасход составил 15500 рублей. В 2024 году полностью завершены работы по модернизации видеонаблюдения придомовой территории дома. Перерасход связан с необходимостью установки одной дополнительной камеры.

Ст.12. Непредвиденные расходы. Перерасход составил 38 830 рублей.

В 2024 году выполнены следующие незапланированные работы:

-закуплен вышедший из строя аккумулятор ДУ и ППА.. Стоимость составила 13500 рублей;

-проведена техническая экспертиза наружной стены эржека квартиры в подъезде №4 по жалобе собственника квартиры с целью установления наличия промерзания наружной стены.. Стоимость экспертизы, проведенной ООО «Стройтехэксперт» составила 35000 рублей. Результат экспертизы: промерзание не выявлено.

- в марте 2024г в результате аварии на городских кабельных сетях и последующих ремонтных работ по их восстановлению (вскрытие асфальта, раскопки и пр.), проводимых АО «ОЭК» в ТП № 23020, в ЭЩ №1 дома сорвали конденсаторы и АВР ТСМ 225/250А Зр PROxima, ЕКФ. По решению Правления ТСЖ(протокол №5) замену вышедшего из строя оборудования произвела специализированная организация (договор №2024-07/25М-1 от 25.07.2024г.): проведен комплекс электромонтажных, электроизмерительных и пусконаладочных работ по замене АВР и конденсаторов в ВРУ 1 дома. Стоимость работ по договору составила 160 929 рублей. Работы производились в ночное время с отключением электроэнергии на подъезды №№1, 2, 3. Правление ТСЖ подало иск к энергетической компании для компенсации расходов по замене конденсаторов и АВР.

Все работы, запланированные на 2024 год, выполнены в полном объеме:

В течение года службой эксплуатации получено и обработано 332 заявки от жителей квартир.

Тех. обслуживание и эксплуатация лифтового оборудования дома : Ежемесячные регламентные (профилактические) работы на лифтах проводились в рамках Договора с ООО «Вертикаль-Комфорт» согласно «Графику на ТО лифтов на 2024год». Продлен Полис по обязательному страхованию гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифтов) на 2024-2025 г.г. Ежегодное периодическое освидетельствование на 2025 год 12 лифтов дома проведено специализированной организацией ООО «Аврора» 25.12.2024г.

Тех. обслуживание и эксплуатация тепловых сетей, ГВС,ХВС и водоотведения :

- в период отключения подачи в дом центрального отопления со стояков и магистралей ЦО произведен слив «отработанной» сетевой воды; восстановлен грязевик в ТП4, произведена замена узлов на стояках ЦО - 14 шт., заменены шаровые краны на ГВС – 16 шт., произведена замена муфт для термометров.;

- произведена промывка и опрессовка общедомовой системы ЦО. Общий объем, потраченный на промывку и опрессовку системы отопления составил 31 м3 холодной воды;

-проведена метрологическая поверка 42-х манометров, установленных на узлах трубопроводов ЦО, ГВС, ХВС; очередная метрологическая поверка общедомовых приборов учета холодной воды;

- проведен ремонт и восстановлено дистанционное снятие показаний с модуля узла учета КМ-4 ГВС (II-й зона) специализированной аккредитованной организацией ООО «ГЭВИС»;

- проведена ежегодная проверка УУТЭ на ЦО и ГВС (I-й и II-й зон) ПАО «МОЭК», подтверждена работоспособность общедомовых приборов учета ЦО и ГВС;

- проведена проверка/подготовка всей системы центрального отопления, на основании проведенных испытаний - опрессовок, с учетом результатов хим.анализа сетевой воды общедомовые системы ЦО и ГВС сданы представителям ресурсоснабжающей организации ПАО «МОЭК» с подписанием Акта готовности к отопительному периоду 2024-2025г.г. дом осмотрен и принят МЖИ ЗАО г.Москвы;

- после планового отключения горячей воды (с 20.07.2024г – по 30.07.2024г.) – поквартирный обход по заявкам жителей: спуск воздуха, отключение бойлеров, устранение подмесов и т.д.;

- проверены и очищены от пыли, пожароопасных отложений и т.п. вентиляционные камеры, фильтры, воздухопроводы в помещениях 6-ти подъездов дома;

- произведены ремонтно-сварочные работы по замене участков трубопровода ХВС в ТП под.№ 4;

-герметизация соединений, выпусков магистральной системы канализации на техническом этаже с 1 по 6 подъезды;

-ремонт ливневой канализации в мусорокамерах всех 6-ти подъездов (ремонт гидрозатворов, утепление для исключения появления конденсата; замена кранов, частичная замена труб в под.№№4 ,3, 5);

- изготовлены и смонтированы емкости для сбора конденсата на вер. техническом этаже;

Ремонтные работы на общедомовых сетях электроснабжения и слаботочных сетях:

Произведена замена: потолочных светильников «Армстронг» - 9 шт., светильников («Альфа», «Луч») -33 шт., ламп: E27 8w шар 184 шт., E14 8w шар, свеча – 317 шт., GU10 220w -54 шт., E27 100 w - 4 шт.;

- ежемесячно проводится протяжка и профилактика электропроводов дома (ВРУ 1 и ВРУ 2);

- ежемесячная протяжка автоматов на всех этажах подъездов №№ 1, 2, 3, 4, 5,6;

- произведена полная маркировка электрооборудования в электрощитах дома;

Ремонтные работы на системах пожаротушения и дымоудаления:

- ежемесячно в течение года во всех 6-ти подъездах сотрудники Службы эксплуатации совместно с представителями специализированной организации ООО «КТСБ» в соответствии с Договором на ТО производили испытания поэтажной системы АПС, ДУ и СОУЭ. По окончании проверки производилась наладка регулировка клапанов дымоудаления, перезапуск грузопассажирских и пассажирских лифтов. Системы АПС, ДУ и СОУЭ работают исправно.

Работы по содержанию и ремонту общего имущества дома:

- произведена промывка цоколя, дверей входных групп, дверей пож.лестниц, мусорокамер после зимы 2023-2024г.г.;
- 2 раза за год произведено мытье окон в лифтовых холлах, окна и двери входных групп промываются и протираются ежедневно;
- дополнительно закуплены и установлены плоские противоскользящие накладки на площадках и ступенях входных групп подъездов №№1-6 по внешнему периметру дома,
- очищены и покрашены входные двери на пожарную лестницу – подъездов №№1-6, двери на переходных балконах пожарной лестницы – п.№№4-5эт.19;
- локально отремонтированы после зимней эксплуатации облицовочные гранитные плиты входных групп с зачисткой, устранением высолов специальным составом подъездов по внешнему и внутреннему периметру: № 1, № 2, № 4, №- проведено обследование по всему периметру мягкой кровли в местах примыкания кровельного покрытия к парапету – протечек не выявлено,
- в весенне-летний период постоянный контроль за работой кондиционеров: для устранения намочения фасада выданы Предписания собственникам по устранению неправолинейного направления отводящей гофры от дома.;
- произведен частичный ремонт фасада дома,
- очищены и покрашены перила входных групп, перила входов в ЭЩ1 и в ЭЩ2.;
- произведены работы на балконе 2-го этажа под.4 по монтажу нового парапета из керамогранитной плитки с восстановлением гидроизоляции;
- произведены работы по очистке и покраске балконов 2-го этажа (низ перекрытия) входных групп под.№№ 1,2, 4,5;
- отремонтированы мусоропроводы в подъездах дома – ремонт, замена плитки «сапожков», покраска стен, потолков, устранение следов протечек с последующей покраской, ремонт и замена ковшей мусоропроводов;
- ремонт с покраской и замена потолочных плит «Армстронг» - 37 шт.,
- произведен ремонт подъездных мусорокамер всех 6-ти подъездов (очистка, покраска стен, потолка, труб ХВС, ГВС, ствола и шибера мусоропровода(смонтированы новые), запирающего устройства, покраска внутренней поверхности входных дверей),
- систематическая промывка, уборка подъездных мусорокамер: в весенне-летний период еженедельно, в осенне-зимний период – не реже 1 раз в месяц.;
- произведен ремонт с заменой деталей промывочного оборудования для мусоропроводов; в течение года не реже 1 раза в месяц с мая 2024г. по октябрь 2024г. производилась промывка стволов мусоропроводов во всех подъездах, контейнеров под ТКО (1,1 м3), зеленых бацков (0,7м3) с применением моющих – дезинфицирующих средств;
- монтаж желобов для отведения дождевой и талой воды с балконов; проведена герметизация швов козырьков балконов нижнего тех.этажа подъездов №№1-5;
- по кровле: еженедельный обход и осмотр мягкой кровли с проверкой и прочисткой водоприемных воронок внутреннего водостока, установлено 8 шт. новых флюгарок; в зимний период – очистка отливов на парапетах от снега и наледи, после сильного ветра (более 18 м/с) вызывались альпинисты для укрепления отливов на парапете в локациях между п.4 и п.5;

Видеонаблюдение и шлагбаум:

- закуплены и установлены 10 видеокamer (FX-IPC-C40AP-IP AL) с комплектами оборудования. В 2024 году обновление системы видеонаблюдения полностью завершено;
- установлена стрела шлагбаума с креплением на левой стойке.

Проведены работы по «присвоению класса энергетической эффективности многоквартирному дому»:

- выполнены расчеты (согласно Правилам Министерства строительства и ЖКХ РФ №399/пр. от 06.06.2016г.) и переданы в ГЖИ г.Москвы для присвоения класса энергоэффективности многоквартирному дому по адресу: г.Москва, ул.Лобачевского, д.92, корпус 4. На основании Решения № 26379/МЖИ-05-33580/24 присвоен класс «С» - «повышенный».

Работы по содержанию и ремонту общедомовой территории:

- произведен локальный ремонт брусчатки на входе в под.№№5;6, офис.№1, на детской площадке; восстановлено гранитное покрытие на пандусе п.6;
- ремонт забора с частичной заменой и сваркой, покраской;
- восстановительный ремонт бетонных спусков из подъездов № 5, 4, вход в ТП под.№4;
- частичный ремонт цоколя по всему периметру дома;
- заказаны и установлены новые предупреждающие таблички для владельцев собак;
- покрашены и покрыты лаком лавки на детской площадке: 3 шт. «Волна» и 7шт. плоских;
- ремонт забора с частичной заменой и сваркой – 50 пм полосы (30ммх3мм) и вертикальных стоек – 10 шт. с последующей покраской - 120 пм,
- ремонт дет. городка - покраска, замена конструкции «купол», замена стойки, 2-х ступеней, отремонтирована полностью «Горка-Слоник» и т.д.; - произведен ремонт элементов на дет.площадке – карусели с последующей покраской пола, перекрашен кузов машинки, устранение вандальных надписей,
- ремонт и покраска всех бетонных и металлических урн;
- ремонт ограждения клумб;
- ремонт и покраска переносных ограждающих конструкций, покраска бордюров и оградительных тумб;
- произведен ремонт помещения КПП дома: восстановлена работоспособность воздуховода, изготовлена и установлена внутренняя дверь; произведена помывка внешних стен по периметру;
- отремонтированы, покрашены перила и произведена замена дорожной плитки на ступенях выхода в сторону «Перекрестка»;
- установлены новые ограничительные столбики 2 шт., укреплены 10 шт.,
- изготовление магнитных ключей доступа в подъезды и на внутри дворовую территорию дома (через 4 калитки) - ежедневно по заявкам от жителей;
- отремонтирована контейнерная площадка - сварка петель, обжигание старой краски, шпаклевка, покраска;
- обрезка, подкормка, полив кустарников, деревьев, роз и др. растений, подсев, покос газона – весь весенне-летний период..

Платежная дисциплина:

Ежемесячно в течение всего отчетного года **порядка 25 процентов** собственников систематически задерживают оплату за ЖКУ, по этой причине в течение всего года имела задолженность в пределах одного-двух месяцев. Администрация ТСЖ ведет активную работу с должниками по вопросу своевременной оплаты и погашения возникшей задолженности. В течение 2024 года в адрес должников подотделено и направлено **35 уведомлений в порядке ст.132 ГПК РФ**.

Председатель правления ТСЖ Рудякова С.А