

Отчёт Председателя и Правления ТСЖ №325 о проделанной работе за 2025 год.

Добрый день, уважаемые собственники жилых помещений!

Позвольте ознакомить Вас с хозяйственной деятельностью ТСЖ №325 за 2025г. Прошел еще один год, все что требовалось от работы ТСЖ, было выполнено в полном объеме и на достойном профессиональном уровне.

Основные работы по обслуживанию домов в целом проводились без особых задержек: уборка дворовой территории, уборка подъездов, сантехнические и электротехнические работы, принимались заявки от населения, дома были вовремя подготовлены к отопительному сезону.

Работы по подготовке к отопительному сезону (промывка, заполнение и опрессовка системы ЦО) были выполнены вовремя.

Запуск отопления осенью был произведен согласно графика начала отопительного сезона в г. Нижний Новгород

Ремонтные работы:

1. Основной задачей стоял капитальный ремонт аварийного участка кровли, дом 42 над подъездами №2 и №3.
2. Не менее важной задачей стоял ремонт аварийного участка кровли в д.40 над подъездами №3 и №4.
3. Произведен ремонт цоколя и входных групп в д.40 и д.42
4. Произведен частичный ремонт межпанельных швов д.40 и д.42 согласно поступившим заявлениям от жителей и заложенных средств на данные работы.
5. Произведена полная замена стояков горячего и холодного водоснабжения (от подвала до 9 этажа включительно) в д.40 подъезд №2 – 3 комплекта, в д.40 подъезд №3, в д.40 подъезд №4, в д.42 подъезд №1 согласно поступившим заявлениям от жителей данных подъездов.
6. Произведены аварийные ремонты инженерных систем ГВС, ХВС, водоотведения и отопления.
7. Замена подающего узла отопления и отводов при опрессовке системы отопления д.42
8. Аварийный ремонт запорной арматуры на системе отопления (после проведения опрессовки) в подвалах д.40 и д.42
9. Замена участка трубопровода водоотведения в подвале д.40 подъезд №3
10. Ремонт аварийной опоры козырька входной группы д.42 подъезд №1, устройство и ремонт вентиляционных отверстий в подвал д.42 подъезд №1, ремонт ограждения мусорных контейнеров д.40 подъезд №4
11. Ремонт окна между этажами 8 и 9 подъезде 2 д.40
12. Аварийный ремонт и наладка системы отопления в д.40 подъезды №3 и №4, д.42 подъезды №1 и №2, ремонт стояка ХВС д.40 подъезд №4 подвал
13. Изготовление, монтаж и окраска перил лестничного марша перед входной группой д.42, подъезд 4 (со стороны двора), ремонт ограждений мест сбора КГМ у д.40 и д.42
14. Произведен спил аварийных деревьев, согласно распоряжения Администрации Автозаводского района г. Нижнего Новгорода (летом прошло много сильных гроз, деревьев было много повалено, причем на стоящие рядом с домом транспортные средства)
15. Ликвидация вандальных надписей с дверей входных групп (16 шт). В д.40 и д.42
16. Неоднократное устранение засора канализации (с частичным разбором канализации) от подвала до колодца со стороны дороги и со стороны двора д.40 подъезд №3.

Цель установленная общим собранием на 2025год достигнута.

Содержание и обслуживание общего имущества

1. Работы по очистке кровли от снега и наледи, уборка снега;
2. Уборка тротуаров и дорожного полотна от снега своими силами и за счет подрядных организаций, с организацией оповещения собственников о датах проведения работ;
3. Проверка вентиляционных каналов МКД ;
4. Проведение профдезинфекции подвалов МКД ;
5. Покос травы на придомовой территории;
6. Техническое обслуживание и ремонт ВДГО в д.40 и д.42

Бухгалтерия.

Еще одной из главных задач было погашение задолженности за установленный в 2024г. лифт в д.40 подъезд №4 и капитальный ремонт крыши д.42 между подъездом №2 и №3, оплачивали в рассрочку. Задолженность закрыта в полном объеме.

Кадры, Фонд оплаты труда, страховые взносы

Работники в ТСЖ №325 трудились согласно штатному расписанию производственных травм и несчастных случаев в ТСЖ №325 не произошло, заработную плату работники получали вовремя, согласно зарплатного проекта в Сбербанке.

На сегодняшний день у нас по-прежнему требуются работник комплексной уборки. Приглашаем всех желающих. У нас официальное трудоустройство.

Должники

Продолжается работа с должниками.

Размер задолженности по квартплате на 26.12.2025г. составляет 436 486,86 рублей в том числе по дому № 40 – 36 012,95 руб.; по дому № 42 – 400 473,91 рублей. Задолженность по оплате за коммунальные услуги выросла на 56 678,42 рубля, на конец 2024г. задолженность по оплате за коммунальные услуги составляла 379 808,44 рублей. Ведется учёт и работа с должниками, ежеквартально данные выкладываются на досках объявлений ТСЖ №325.

Прочие работы по содержанию МКД:

1. Организация и контроль уборки кровли, подвальных помещений и пред машинных отделений от мусора, подъездов от крупногабаритного мусора (старых кресел, диванов, шкафов, оставленных собственниками помещений на лестничных клетках) в д.40 и д.42 силами привлеченных работников;
2. Регулярная проверка технического состояния мест общего пользования;
3. Регулярный контроль за сбором и передачей показаний приборов учета ресурсоснабжающим организациям ;
4. Работы по организации благоустройства дворовой территории (уборка мусора, покос травы, кронирование и спил аварийных деревьев) силами наемных работников;
5. Проводились обследования со специалистами подрядных организаций, членами правления мест предполагаемых ремонтов(цоколь ,кровля);
6. Разработка и подготовка к рассмотрению правлением планов рекомендуемых работ, технические задания на эти работы, предполагаемый перечень подрядчиков и их коммерческие предложения (пакеты документов);
7. Проверка, мониторинг цен на рынке и учтенных в сметах подрядчиков;
8. Контроль за проведением ремонтных работ исполнителями и отчет председателю и правлению об их проведении.

Что запланировано на 2026 год.

Работы сторонних организаций, обслуживающих наши дома, остаются те же, но оплата за них повышается. Кроме того с 1 января 2026г. был повышен НДС с 20% на 22%, что привело к повышению тарифов ресурсоснабжающих организаций с 01 января 2026г. А так же запланированное повышение тарифов ожидается с 01 июля 2026г..

За счет собственных средств и силами подрядчиков мы планируем сделать работы по замене стояков горячего и холодного водоснабжения в домах №40 и №42, от подвала до 9-го этажа, планируем заменить не менее 6-и стояков горячей и холодной воды.

Остальные работы по обслуживанию общего имущества наших домов будут проводиться в обычном режиме:

- Профилактические – проверка общедомовых приборов учета на ХВС, ГВС и Отопления
- ревизия электрооборудования во всех домах,
- Ремонтные и аварийные работы по замене перегоревших светильников, замене электроламп, прочистка забитых жителями канализационных стояков, здесь хочется сделать акцент на то, что в канализацию люди выбрасывают тряпки, пластиковые бутылки, строительный мусор, который забивает трубопровод водоотведения. В 2025г. в д.40 после неоднократных чисток канализации, выяснилось – что засоры происходили из-за предметов не допустимых для смывания в систему водоотведения влажных салфеток , тряпок, пластиковых предметов, картофельных очистков. Хотелось бы уточнить , что ничего нельзя утилизировать в канализацию, кроме органических отходов человека. Это дополнительные затраты на постоянные прочистки. Давайте будем экономить наши средства.

С нового года стоимость инвентаря, инструментов и других материалов, применяемых для обслуживания и текущего ремонта, возросла от 1,5 до 3-х раз. Для выполнения вышеперечисленных работ затраты согласно проекта сметы расходов по обслуживанию общего имущества домов потребуют повышения тарифа на жилищные услуги. Его придется увеличить с 3 до 39 руб. с 1 м2.

Прошу вас ,при голосовании, оценив нашу работу, вынести правильное решение. Для заочного голосования у нас приготовлены бюллетени с повесткой дня, опубликованной в сообщениях, вывешенных на досках объявлений. Бюллетени будут выданы, членами правления ТСЖ№325, членам ТСЖ№325. На голосование будет отведено 21 календарный день, последний день сдачи бюллетеней - 23 марта 2026года. Подсчет голосов и составление протокола будет осуществлено в течение нескольких дней, так что готовые результаты голосования будут опубликованы на нашем сайте, а также вывешены на досках объявлений в подъездах. В бланках бюллетеней верхняя часть будет заполнена. Вам остается только поставить галочки в графах «за», «против», "воздержался" расписаться и сдать бюллетень. Поэтому прошу Вас не откладывать заполнение на потом, а проголосовать сразу. Чтобы проголосовать правильно и быстро, Вам надо ознакомиться с материалами собрания на нашем сайте. Бюллетень будет включать вопросы не только касающихся членов ТСЖ, но и всех собственников. В нем освещены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2025 году и планы на 2026 год.

В заключение своего доклада, хочу поблагодарить членов Правления и всех жителей за проделанную работу. Вместе мы достигли неплохих результатов.

С уважением , Председатель правления ТСЖ №325 _____ / О.А. Зуев /.