

Отчет правления Жилищно-строительного кооператива за 2012 год.

Работы по дому:

В процессе эксплуатации дома проводились осмотры и необходимый ремонт дома.

На чердаке - свищ по стояку ХВС - над кв. 123 устранен.

Заменены стояки ХВС в квартирах 102,107,112,166.

Произвели ремонт: дверных полотен (остекление и замена штапиков), установили оргалит на дверях черных лестниц, пружины, ручки.

1 парадная - 3,6,8,13 этажи - стекла.

2 парадная - 2,4 этажи - стекла,11,16 –двери.

Сварочные работы:

1 парадная – прутья на запасной лестнице.

2,3 парадная - приварена крышка к мусороприемному клапану.

Произведена сварка труб ХВС в квартирах-97,142,162,179 и на техническом этаже.

Производили остекление окон на запасных лестницах.

Проведен профилактический осмотр ГРЩ а дома.

Проведен профилактический осмотр электрощитков на этажах трех парадных.

Провели уборку и профилактику кровли - промазывание. Промазывали стволы ливнеотводов, примыкание к парапетам по периметру.

Произведен косметический ремонт хозяйственного и коридора помещения правления со шпаклевкой и окраской стен, заменен линолеум.

Производились также работы необходимые для нормальной работы всех служб (ремонт-сварка контейнеров для складирования мусора, дверей мусорников, ремонт дверей и ручек на тех. этаже, установлены новые двери на техническом этаже первой парадной и т.д.).

Заменены ванны для сбора конденсата на чердаке - 6 штук

При авариях на теплосети отслеживали параметры в АТП, с вызовом соответствующих служб.

Заменен счетчик холодной воды - нижняя зона.

По предписанию начальника жилищной инспекции города заменены выключатели и пускатели в ГРЩа.

Лифты:

Заменены отводные блоки в грузовых лифтах в 1 и 3 парадных.

Заменен редуктор в 3 парадной.

Установлены УКСЛ (по предписанию инспектора) в 6 лифтах.

Аварийно заменен канат ограничителя скорости на грузопассажирском лифте второй парадной (31 декабря).

Своевременно производились профилактическая работа и замена ламп освещения лифтов.

Произвели освидетельствование лифтов инспектором КПЛ (июль-сентябрь).
Состояние лифтов удовлетворительное.

По тепловому пункту:

Произведена промывка теплообменников.

Произведена была замена осевого уплотнения насоса ГВС.

Заменили манометр ГВС, спиртовые термометры.

Подготовили и сдали инспекторам теплосети и «Энергосбыта» тепловой пункт к отопительному сезону 2012-2013 годов.

Отопление в дом подано в кратчайшие сроки.

По фасаду жилого дома:

По мере необходимости - убирали отслойки облицовочного слоя кирпича, с заделкой трещин.

Над арками убран бетон с последующей штукатуркой балок.

Частично окрашен фасад дома с арочным пространством, с подборкой колера.

Окрашены колонны дома.

Зацементированы парапеты входных лестниц и запасных. Входные - покрыты плиткой.

Окрашены решетки окон.

Покрашены двери запасного выхода с частичным ремонтом.

Верхолазами была произведена герметизация швов на балконах кв.: 45,121,151,53 и фасаде у кв. 181.

Малярно-штукатурные работы:

1 парадная - покраска и шпаклевка на этажах-16,15,14,12,11,10,8,6.

1 этаж - покрашены двери на запасную лестницу и уличную, подкрашены стены и плинтуса.

2 парадная -15,13,11,9,8.

3 парадная- 16,15,13,8.

Была произведена замена плафонов на запасных лестницах.

В парадных подкрашены батареи, двери, окна.

По территории:

По разрешительному письму, полученному из КГА, доработан проект благоустройства придомовой территории с организацией гостевой парковки. Изготовлены и поданы документы в КГА в феврале 2012 года на раздельное согласование элементов благоустройства. «4» апреля 2012 года получены разрешения: на установку шлагбаумов, на закрытие арок, на установку видеокамер. Далее получены документы подтверждающие правильность установки данных элементов.

Установлены ворота распашные с калитками в арочные проемы.

Частично окрашены элементы блок-контейнера для представителей охранной структуры.

Произвели промазку швов асфальта битумной мастикой - сентябрь месяц.
Частично установлены ограничительные столбики.
Летом были высажены цветы в имеющиеся вазоны. Покос травы произведен 3 раза.
Отремонтировано и окрашено ограждение придомовой территории и дополнительное ограждения.
Доработана система видеонаблюдения в сентябре, октябре.
Руководили устранением последствий после повреждения асфальтового и газонного повреждений.

По пожарной безопасности дома.

Подготовили к сдаче дом к отопительному сезону 2012-2013годы, в том числе и пожарной инспекции.
Пытались устранить выявленные пожарной инспекцией нарушения при плановой проверке дома – в 2012году.
Регулярно проводились работы по текущему ремонту дома.
Проводились проверки работы пожарной сигнализации и пожарного водопровода с составлением актов.
Вручались поквартирно предписания о незахламлении коридоров, о не курении около мусоропровода и сбрасывании окурков в мусоропровод и с балконов.
Проведена проверка пожарной сигнализации фирмой «Стикс» с составлением акта.
Установлена противопожарная дверь в ГРЩа.

РАБОТА по возврату денежных средств.

6 ноября 2011 года ЖСК 1298 обратилось в суд с заявлением о возврате госпошлин. (Это по делу Касаткиной Г.В.). Получив 29.12.2011 года справки с федерального суда Фрунзенского района, обратились в межрайонную ИФНС РФ №27. Госпошлины возвращены в 21феврале 2012 года в сумме 43927 руб.

По работе с неплательщиками:

1. По решению правления в апреле 2011 года подан иск о взыскании задолженности по квартирной плате и коммунальных услуг на ПЕНТИНУ А.Ю. (квартира 160) с июля 2009 года по март 2011 года в сумме 66 554.13 рублей. «11» августа 2011г. вынесено заочное решение о взыскании долга по содержанию и коммунальным услугам, а также услугам адвоката в размере 73750.75 рублей. Но, к сожалению, судебные приставы частично вернули денежные средства к декабрю 2012года. И только в конце марта 2013 года еще 42 320 руб. Итого:84 975,88 руб.
2. В декабре 2012 года подан иск на следующую задолженность в сумме 72 988 руб.82 коп. (апрель 2011-декабрь 2012г).

3. В декабре подготовлен был иск на задолженность квартира 53-Стрельникову И.В.- долг был погашен в январе.

Организационные мероприятия:

1. Написаны письма на имя председателя комитета в КГА по поводу раздельного согласования элементов благоустройства придомовой территории.
2. В Государственное казенное учреждение «Жилищное агенство Фрунзенского района СПб» - на предмет замены стояков и ремонта фасада. Ответ от 12 мая 2012 года «Минимальный эффективный срок эксплуатации систем ГВС и ХВС-20 лет, фасада-30 лет».
3. Написаны письма в 40 отдел милиции по поводу машин, которые мешают въезду на территорию. Машины были эвакуированы.
Написано письмо - ответ на письма по поводу безопасности охранной зоны теплосети с приглашением начальника 7 района на придомовую территорию.
4. В ноябре по жалобе квартиры №62 была проверка дома инспектором Жилищной инспекции города, имущество дома - замечаний не выявлено.
18 декабря – проведена повторно проверка всех помещений дома с осмотром технического состояния водомерного узла, насосной, АТП, чердака, подвала, технического этажа, электрощитовой, в присутствии начальника жилищной инспекции Зубко – очень незначительные замечания включая оборудования ЗАКС (написано письмо руководству ЗАКСА).
5. Написаны письма по поводу расчета канализируемой питьевой воды в ГУП «Водоканал» - ответ не получен.
6. Письмо в ВЦКП по разъяснению начислений - ответ направляет к 354 постановлению и указывают (по нормативу)... «ГУП ВЦКП»Жилищное хозяйство» не уполномочен давать разъяснения по данному вопросу»- ответ от 7 ноября 2012 года.
7. При устном разъяснении при неоднократных встречах с директором ООО «КонтактСтройСервис» Рябых А.Н. (обслуживает наш АТП) - только получили хоть какое то разъяснение.
8. В феврале 2013 года комиссией, созданной по инициативе правления проведен осмотр всех технических помещений на предмет незаконных врезок - не обнаружены.
Осмотрено состояние оборудования - хорошее.

В заключении:

Спасибо жителям за понимание и помощь.

За правление ЖСК1298-
председатель правления ЖСК1298

Ануфриева Т.Н.