

ОТЧЕТ

ТСН «БЦ «ПРАКТИК»

**О проделанной работе
с 01.01.2022 по 31.12.2022**

СОДЕРЖАНИЕ

- 1. Техническое обслуживание**
 - 1.1. Технический осмотр здания**
 - 1.2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения**
 - 1.3. Обслуживание системы холодного водоснабжения**
 - 1.4. Система электроснабжения**
 - 1.5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства**
 - 1.6. Обслуживание систем вентиляции**
 - 1.7. Внешние сети электроснабжения и теплоснабжения**
 - 2. Текущий ремонт**
 - 3. Дополнительные работы**
 - 4. Благоустройство территории**
 - 5. Санитарное содержание административного здания и придомовой территории**
 - 6. Предоставление жилищно-коммунальных услуг**
 - 7. Организационно-административная работа**
 - 8. Претензионно-исковая работа**
 - 9. Информационная работа**
 - 10. Работа по наполнению бюджета**
- Заключение**

Деятельность ТСН «БЦ «ПРАКТИК» направлена на улучшение условий содержания нежилых помещений собственников и членов ТСН. Основными задачами ТСН являются надлежащее содержание и ремонт здания Бизнес-центра, качественное предоставление коммунальных услуг.

Качество выполнения данных задач и затраченные при этом финансовые и материальные ресурсы, характеризуют эффективность функционирования ТСН.

В отчетный период за 2022 год были проведены следующие работы:

1. Техническое обслуживание

За отчетный период регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ.

Проведена ревизия запорной и дренажной арматуры.

Все сантехнические и электротехнические коммуникации обслуживались по принципу обеспечения безаварийной работы и проведения планово-предупредительных ремонтов.

1.1. Технический осмотр здания

Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории

Осмотр на техническом этаже и в теплоузле вентилей на трубах отопления, горячего и холодного водоснабжения

Проверка индивидуальных приборов учета (ХВС, ГВС, электроэнергии) /снятие показаний, дата поверки.

Произведена замена индивидуальных приборов учета, вышедших из строя, поверка приборов на системе отопления и холодного водоснабжения по сроку.

Все работы по подготовке к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период проводились согласно графику и регулярного осмотра систем здания

1.2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения

Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону (текущий ремонт теплоизоляции, разборка, осмотр и очистка грязевиков, вентилей, задвижек, замена обратных клапанов)

Подготовка здания к сезонной эксплуатации
промывка/опрессовка системы отопления

Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону

1.3. Обслуживание системы холодного водоснабжения и водоотведения

- Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации (замена водопроводных кранов, замена сифонов, гофр, устранение засоров, устранение неисправностей, замена смесителей)

- При активном содействии юриста ТСН проведена работа по возврату денежных средств от МУП «Горводоканал» за превышение ПДК в стоках за 2021 год:

1. Плата за превышение нормативов состава сточных вод, (Постановление Правительства РФ от 22.05.2020 № 728, и Постановление Мэрии г. Новосибирска от 15.07.2020 № 2128);

2. Плата за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения в части превышения максимальных значений ПДК и концентрации загрязняющих веществ (п.123 Постановления Правительства РФ от 29.07.2013 №644), как незаконно предъявленные.

- Собственными силами и средствами, без привлечение подрядных организаций проводится промывка систем канализации для предотвращения превышений нормативов сточных вод и негативного воздействия на работу централизованной системы водоотведения.

1.4. Система электроснабжения

Контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования

Ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения

Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов

Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения

Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных

Замена ламп освещения и светильников

Ежемесячное снятие показаний приборов учета

1.5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства

Освидетельствование лифтов

Страхование ответственности

1.6. Обслуживание систем вентиляции

Обследование систем вентиляции (система вентиляции работоспособном состоянии, кроме офисных помещений, где произведен демонтаж вентиляционных коробов)

1.7. Внешнее электроснабжение и теплоснабжение

- В 2022 году вели постоянный мониторинг состояния кабельных линий 10 кВ. На 2 (двух) КЛ 10 кВ из 3 (трех) были повреждения. Переговоры с Новосибирскэнерго и ПКиО «Березовая роща» о восстановлении кабельных линий 10 кВ, находящихся на балансе, как прочих абонентов, так и Новосибирскэнерго, но влияющих на электроснабжение трансформаторной подстанции «Березовая роща» и «БЦ «ПРАКТИК», по итогам работы кабельные линии восстановлены.

- Заключен договор на теплоснабжение с ООО «НТК» (взамен ООО «СИБЭКО»)

1.8. Противопожарные мероприятия

Своевременное обслуживание, ремонт и поддержка в рабочем состоянии средств пожаротушения (перемотка пожарных рукавов, испытание кранов, проводится сработка пожарной сигнализации и системы оповещения на проверку работоспособности, перезарядка огнетушителей) .

2. Текущий ремонт

Для поддержания технического состояния коммуникаций здания в исправном состоянии в течение года проводились работы предупредительного характера, в т.ч. профилактические мероприятия.

Ремонт кровли:

Регулярные осмотры и герметизация швов рулонного покрытия кровли и воронок ливневой канализации.

При активном содействии Правления ТСН ведется работа по изучению рынка, технологий и подбор подрядчика по капитальному ремонту кровли

Фасады:

Регулярные осмотры вентилируемого фасада здания на предмет целостности керамогранита.

Ремонт мест общего пользования:

Выполнен косметический ремонт 15 этажа, осуществлена перепланировка, ремонт помещения венткамеры помещение № 8 на поэтажном плане 15 этажа (в результате образовано отдельное помещение площадью 20 кв. м., для сдачи в аренду и офис для ТСН со вспомогательными помещениями, оборудованными стеллажами для хранения и кабинками для технического персонала)

Центральное отопление:

Промывка и опрессовка системы

Электрооборудование:

Своевременное техническое обслуживание электрооборудования

Охранно-пожарная сигнализация

Ведется работа по приведению в соответствие с нормами система ОПС в офисах, принадлежащих собственникам путем устранения неисправностей и восстановления оборудования **за счет собственников**, допустивших в процессе ремонта и перепланировок нарушение работы ОПС, оповещения и пожаротушения.

4. Благоустройство территории

Поддерживаются в работоспособном состоянии ограждения тротуаров для предотвращения въезда автомобилей на тротуарную плитку. Проводится восстановление разрушающихся участков тротуарной плитки

Механизированная уборка и вывоз снега с прилегающей территории

5. Санитарное содержание здания и территории

В течение года согласно графику произведены следующие работы:

Очистка кровли и ливнёвок от мусора, грязи, листьев – весна, осень Уборка и очистка техэтажей и подвальных помещений – в течение года.

Для более качественной влажной уборки мест общего пользования по согласованию с правлением ТСН приобретена поломочная машина СТ15 В35 50 Ач на литиевом аккумуляторе

Придомовая территория:

Уборка придомовой территории – ежедневная
Вывоз мусора (ТКО) производится по договору.

6. Предоставление коммунальных услуг

Одной из основных задач ТСЖ, как организации, является - бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (*тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов*)

Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями у ТСН заключены договоры.

Перечень организаций можно посмотреть на доске объявлений в офисе «Администрация» на 15 этаже.

Оплата членских взносов и коммунальных услуг производится:

Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным Региональной службой по тарифам

Членские взносы - согласно тарифу, утвержденному на общем собрании

За отчетный период все системы коммунального хозяйства в БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ «ПРАКТИК» работали в штатном режиме.

Задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями нет.

7. Организационно-административная работа

Договорная работа

Работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями

Ведется работа по заключению договоров аренды

Организационная работа

Подготовка и проведение отчетно-выборного собрания

Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами

Подготовка документации и отчетов

Сдача отчетов (теплоэнерго, водоканал, энергосбыт)

Документооборот

Ведение Реестра собственников и членов ТСН

8. Претензионно-исковая работа

Работа с должниками

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников нежилых помещений.

Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников за услуги ТСН.

Работа с должниками велась по следующим направлениям:

Оповещение должников:

Претензионная работа:

Направление предупреждений и требований о погашении задолженности с указанием мер принудительного воздействия

Информационная работа:

Регулярные телефонные контакты с должниками и личные беседы

Проведение бесед с должниками о причинах возникновения долгов и определение путей погашения задолженности или реструктуризации долга

Проведение информационной работы по разъяснению последствий принудительного взыскания задолженности

9. Информационная работа

На сайте ТСН «БЦ «ПРАКТИК» размещается информация, объявления и выставляются счета собственникам помещений.

10. Работа по наполнению бюджета

Ведется работа по заключению договоров по аренде мест общего пользования и на размещение рекламы в местах общего пользования.

Общая сумма доходов от аренды за текущий год составила:

От рекламы и размещения оборудования провайдеров,
вендинговых автоматов и кофе-точки

1 185 816,52 руб.
прирост 6 % к итогам
2021г

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

За прошедший период 2022 год проделана большая работа. Одним из важных условий успешной работы и выполнения, поставленных перед ТСН задач, была поддержка собственников и членов Правления ТСН.

Активность и ответственность всех, собственников – залог дальнейшей успешной работы ТСН.

Адрес: 630015, Новосибирская область,
г.Новосибирск, Проспект Дзержинского, 1/3
Общая площадь здания (м2)
Площади, принадлежащие собственникам (м2)

8110,9
6448

1	остаток средств на 01.01.2022 на расчетном счете	1 393 288,90	аванс(-) задолженность (+)	задолженность, в т.ч.	
	ОПЛАТЫ			по сроку	Просроченная
	оплачено членских взносов и коммунальных платежей, аренды и пр				
2	ВСЕГО	10 583 927,41			
		в том числе :			
	собственники	9 189 504,33	1719757,88	1015916,59	703 841,29
	арендаторы	1357007,58	17 500,00	3 000,00	14500
	прочие поступления компенсация штрафов, возврат ошибочных платежей, возврат подотчетных сумм)	37 415,50			
3	РАСХОДЫ И ЗАТРАТЫ				
4	Коммунальные платежи	2 964 397,18			
5	Вывоз ТКО	184 434,47			
6	Охрана	1 830 400,00			
7	Оплата поставщикам (подрядчикам)	2 233 871,66			
8	Выплата заработной платы	2 187 688,89			
9	Налоги и взносы	1 302 517,48			
10	ошибочные платежи	37 415,50			
11	Расходы на услуги банка	33 568,92			
12	ИТОГО сумма строк 4-11	10 774 294,10			
13	остаток средств на 01.01.2023 на расчетном счете	1 202 922,21			

Управляющий директор



Владимирова Н.А.